

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Basdahl

### Stark renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-10721

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **99.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Kronsberg GmbH  
Telefon: 04721 396524

Am Brink 4b  
27432 Basdahl  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1955	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	412,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die stark renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte hat eine moderne Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit einem Wohnzimmer ca. 23 qm und einer ca. 16 qm großen Küche, die eine Verbindungstür zum Wohnzimmer hat. Desweiteren gibt es im Erdgeschoß das Gäste-WC mit Dusche und einen Hauswirtschaftsraum mit Außentür nach Hinten. Die Terrasse befindet sich an der Südseite des Hauses. Die Terrasse ist nicht in der Wohnraumberechnung berücksichtigt worden.

Im Dachgeschoß befinden sich 2 Zimmer und das Bad mit Badewanne, zusätzlich beinhaltet der Spitzboden ein Zimmer, das über eine steile Raumsparterre mit Geländer erreicht wird. Das Zimmer im Spitzboden hat nur eine Deckenhöhe von ca. 185 cm, so dass das Zimmer bei der Wohnraumberechnung nur zur Hälfte eingegangen ist.

Die Doppelhaushälfte hat einen Teilkeller von ca. 18 qm, in dem der alte, leere Metall-Öltank untergebracht ist.

Seit April 2013 wird mit einer neuen Gasheizung geheizt und auch Warmwasser erzeugt. Der Gasanschluss für die Doppelhaushälfte stammt auch aus dem Jahr 2013.

Achtung: Das Haus ist stark renovierungsbedürftig. Die Bilder sind aus dem Jahr 2012 und geben nicht den derzeitigen Stand wieder. Die Elektrik und das Dach müssen komplett erneuert werden. Das Dach ist über der Eingangstür undicht, es ist ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Zusätzliche Erwerbskosten:

Der Käufer trägt 5% Grunderwerbsteuer, sowie ca. 1,5% Gerichtskosten und Notariatsgebühren des beurkundeten Kaufpreises.

Es fallen keine Maklergebühren an.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Impressum:

Frank Kronsberg GmbH

Geschäftsführer: Frank Kronsberg

Dorfstraße 54

27476 Cuxhaven

Tel: 04721-396524 mit Anrufbeantworter

Mobil: 0151-11123280

E-Mail: info@frank-kronsberg-gmbh.de

Handelsregister: HR B 202700 Amtsgericht Tostedt

## Lage

Das Verkaufsobjekt liegt in der Ortschaft Basdahl innerhalb der gleichnamigen Gemeinde. Die Gemeinde Basdahl mit ca. 1500 Einwohnern ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Geestequelle mit Sitz der Verwaltung in Oerel. Die Samtgemeinde liegt im Norden des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Von Basdahl aus sind über die Bundesstraße 74 und 71 das Mittelzentrum Bremervörde

(ca. 15 km) und das Oberzentrum Bremen (ca. 55 km) zu erreichen. Bis zur Ortschaft Gnarrenburg mit erweitertem Angebot sind es ca. 8 km. Die nächsten Anschlussstellen an das überregionale Autobahnnetz liegen ca. 25 km entfernt in Bremerhaven A27 bzw. ca. 45 km entfernt in Sittensen A1. Die Entfernung zur Kreisstadt Rotenburg beträgt ca. 55 km.

Läden des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, kirchliche und soziale Einrichtungen sind in Basdahl, Gnarrenburg und Bremervörde vorhanden.

Bis zur Grundschule brauchen die Kinder keine Straße überqueren.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	331,68 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Eingang Ostseite + Südseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Kind2



Flur OG

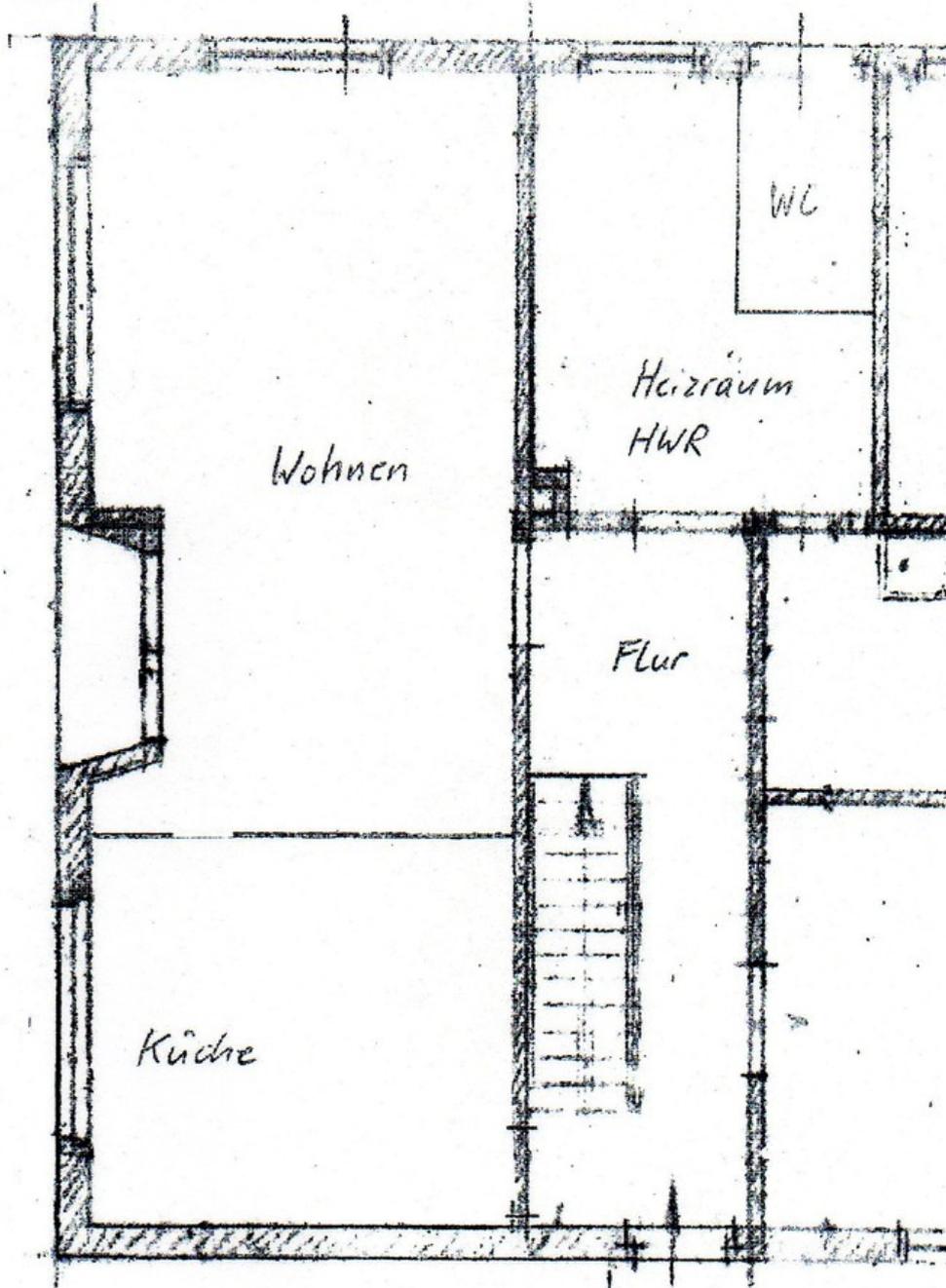
# Exposé - Galerie



Flur OG

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss EG ohne Maßstab:

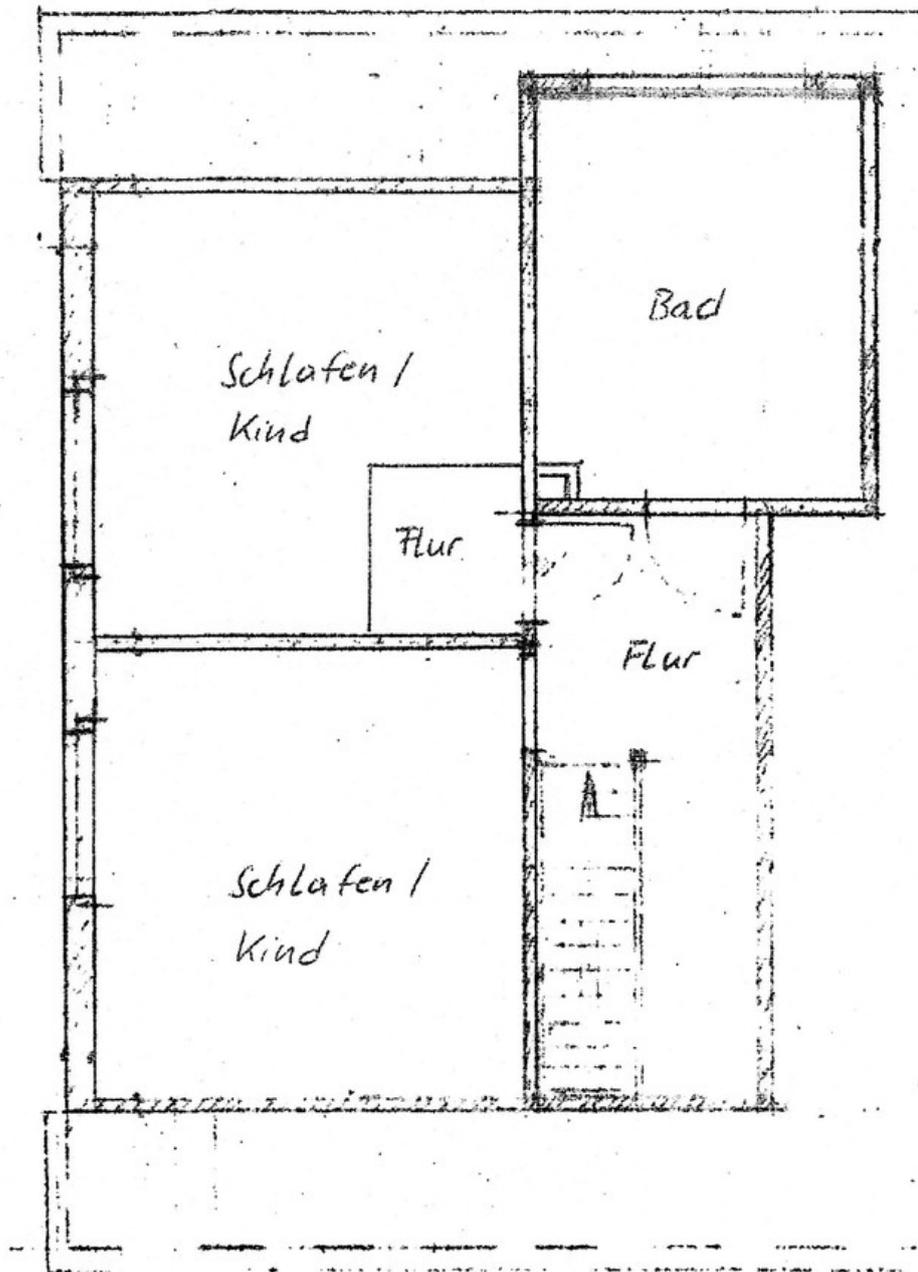


Dieser Grundriss entspricht nicht genau den örtlichen Gegebenheiten und dient nur als grober Überblick des Gebäudes!  
Es handelt sich nicht um eine Bauskizze und kann auch nicht als solche verwendet werden!  
Die Dicke der Wände ist nicht korrekt eingezeichnet!  
Alle Angaben sind ungefähre Angaben und müssen örtlich überprüft werden!  
Es wird keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben übernommen!

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss DG ohne Maßstab:



Dieser Grundriss entspricht nicht genau den örtlichen Gegebenheiten und dient nur als grober Überblick des Gebäudes!  
Es handelt sich nicht um eine Bauskizze und kann auch nicht als solche verwendet werden!  
Die Dicke der Wände ist nicht korrekt eingezeichnet!  
Alle Angaben sind ungefähre Angaben und müssen örtlich überprüft werden!  
Es wird keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben übernommen!

Grundriss DG