

Exposé

Maisonette in Syke

Helle 3 ZKB-Maisonette-WHG-Westbalkon-Zentral-Ruhig



Objekt-Nr. OM-301813

Maisonette

Verkauf: **160.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Kabelitz

Am Flachsfield 6
28857 Syke
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	50 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Maisonette-Wohnung im Obergeschoss überzeugt durch große Fensterfronten im Wohnzimmer Richtung Westen mit angrenzendem Balkon. Besonderen Charme bietet der über eine Wendeltreppe erreichbare Dachbodenraum mit großen Fenstern an der Giebelseite.

Auf Sie warten ca. 65 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern. Im ersten OG befindet sich das Tageslichtbad, das Schlafzimmer, die Küche und das Wohnzimmer. Über eine feste Wendeltreppe erreichen Sie den ausgebauten Dachboden mit gemütlicher Holzvertäfelung und großer Fensterfront. Es handelt sich nicht, wie bei anderen Maisonettewohnungen, um eine Empore, sondern um einen abgeschlossenen Raum. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum, ein Pkw-Stellplatz, ein gemeinschaftlicher, ebenerdiger Fahrradraum (Garage) sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller.

Die Wohnungen befinden sich in einem gepflegten 4 Parteienwohnhaus in ruhigem Wohngebiet mit Spielstraße. Das Haus wurde 1995 in Massivbauweis mit Verblendmauerwerk und Satteldach auf einem 579 qm Grundstück gebaut.

Das Hausgeld beträgt ca. 50 € monatlich pro Wohnung. Strom- und Gasversorgung werden von jeder Partei mit den Versorgern abgeschlossen.

Die Wohnungen sind derzeit vermietet. Die Mieteinnahmen betragen ca. 5.300 € pro Wohneinheit im Jahr. Es ist eine Indexmiete vereinbart, der Mietzins orientiert sich daher am Verbraucherindex.

Es stehen beide Wohnungen im OG zum Verkauf.

Ausstattung

- Wohnzimmer (20 m²), ausgebauter Dachboden mit Holzvertäfelung (18 m²), Schlafzimmer (9 m²), Küche (7 m²), Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (5 m²), Kellerraum (6 m²), Balkon (5 m²) und Flur

- Heizung und Warmwasser in jeder Wohnung über Gasetagenheizung (2015 erneuert)

- Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Laminat

- Kabelanschluss vorhanden, Glasfaser in Planung

- gem. Wasch- und Trockenraum

- gem. Garage für Fahrräder und Abfallbehälter

- 1 Außenstellplatz, insg. 6 Stellplätze für 4 Parteien

- Tlw. Gemeinschaftsgarten mit Platz für einen Spielbereich

- Das Haus ist gut isoliert (inkl. Dachboden und Keller), die Kunststoffenster sind mit Doppelverglasung ausgestattet

- Der Energieverbrauchskennwert laut Energieausweis (Stand 2024) beträgt 96 kWh (m².a)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Ruhige, dennoch zentrale Lage, in einem gewachsenen Wohngebiet aus den 1990er Jahren, die Straße ist verkehrsberuhigt (Schrittgeschwindigkeit). Die umliegende Bebauung ist vorwiegend geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und kleinen Mehrparteienhäusern. Der Bahnhof, der nächste Supermarkt und die Hauptstraße sind in nur gut 1 km oder 3 Fahrminuten erreichbar. Die Grund- und Oberschule liegt zwei Straßen weiter, dahinter beginnt schon die herrliche Geestlandschaft mit ihren sanften Hügeln und Wäldern.

Syke, die Stadt im Grünen, liegt im Nordosten des Naturparks Wildeshauser Geest. Sie hat mit seinen 25.000 Einwohnern ein kleinstädtisches Flair, bietet jedoch mit seiner Nähe und guten Anbindung an Bremen alles, was von einer guten Wohnlage erwartet werden kann. Die Stadt Syke verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, alle Schulformen und Kindergärten sind zügig zu erreichen. Das Freizeitangebot ist vielfältig und bietet vom Kino, Theater, Hallen- und Freibad über Gastronomie bis hin zu den unterschiedlichsten Sportarten ein breites Spektrum. Bremen und die Autobahnanbindung A 1 sind in ca. 20 Minuten, der Flughafen Bremen in ca. 25 Min. erreichbar. Syke liegt an der Bahnstrecke Bremen-Osnabrück, die Bremer Innenstadt ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht Nordosten

Exposé - Galerie



Rückansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Wendeltreppe



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Katasterplan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

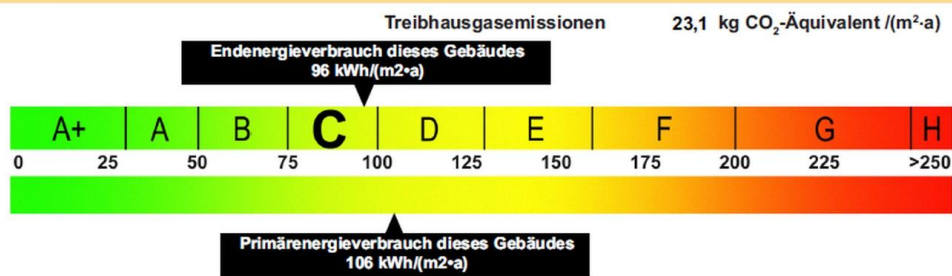
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08.08.2020¹

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005044555

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangaben in Immobilienanzeigen]

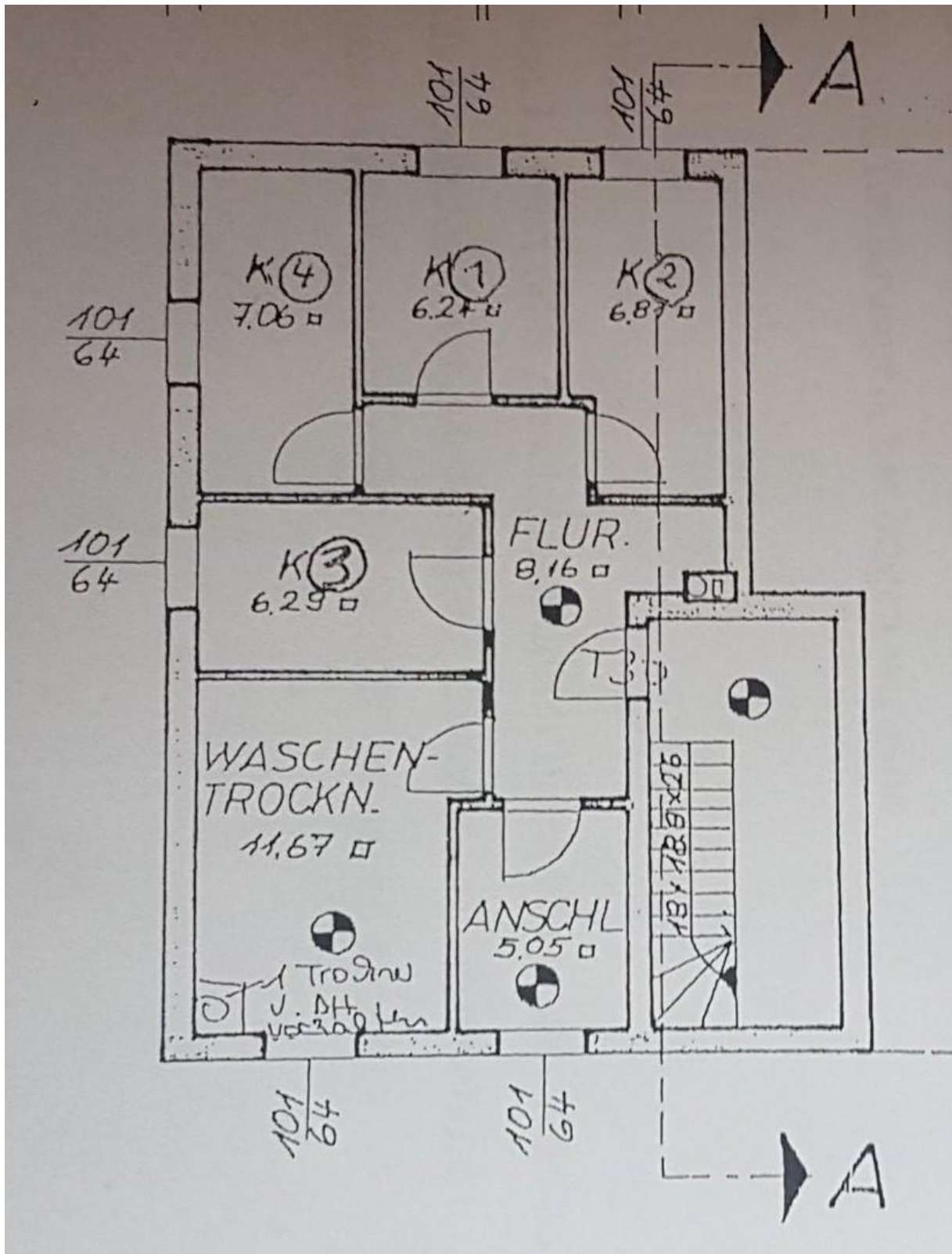
96 kWh/m²·a

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.11.20	31.10.23	Erdgas	1,1	52016	0	52016	1,16
01.11.20	31.10.23	Warmwasserpauschale	1,1	15840	15840	0	0

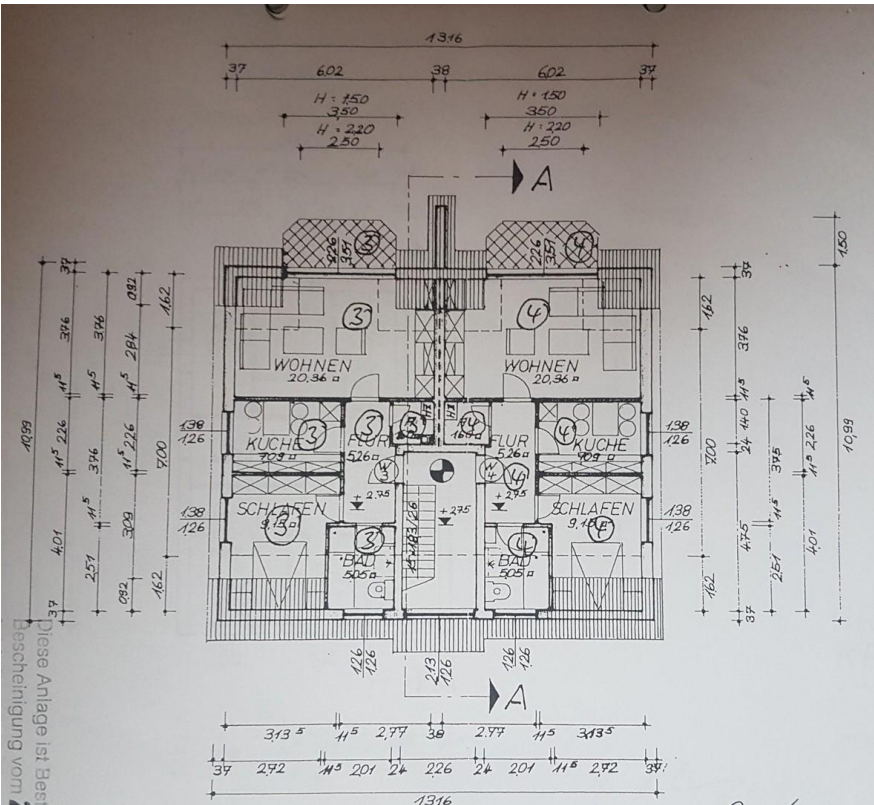
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG