

Exposé

Zweifamilienhaus in Rotenburg (Wümme) helles großzügiges ZWEIFAMILIENHAUS + 2 Mietwohnungen (Eigennutzung oder Vermietung)



Objekt-Nr. **OM-312452**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

27356 Rotenburg (Wümme)
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr | 1957 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 910,00 m ² | Zustand | renoviert |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 5 |
| Zimmer | 11,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 250,00 m ² | Stellplätze | 3 |
| Nutzfläche | 175,00 m ² | Heizung | Etagenheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es werden 2 Häuser im Paket verkauft.

Von den insgesamt 4 Wohnungen sind 3 bezugsfrei, eine ist vermietet.

1.) ZWEIFAMILIENHAUS + Dachgeschoß + Keller:

Das komplette Zweifamilienhaus ist bezugsfrei.

- Wohnung 1 - Erdgeschoß: ca. 78 m², 3 Zimmer, Parkett, Wannenbad
- Wohnung 2 - Obergeschoß: ca. 70 m², 3 Zimmer, Laminat, Wannenbad, Küchenzeile, Terrasse
- Dachgeschoß ausgebaut: ca. 40 m², 1 Zimmer, Duschbad, Küchenzeile, französischer Balkon
- Keller: ca. 70 m², 5 Räume, Waschküche

2.) NEBENGEBÄUDE mit 2 Wohnungen + Garage:

- Wohnung 3: (gut vermietet): ca. 46 m², 3 Zimmer, Laminat, Duschbad
- Wohnung 4: (bezugsfrei) ca. 58 m², 2 Zimmer, Fliesen, Wannenbad, Küchenzeile
- Garage/Lagerraum: ca. 45 m²

Ausstattung

- Alle 4 Wohnungen verfügen über einen separaten Zugang,
separate Gasetagenheizung (Baujahre 1991, 1995, 2003, 2005)
und separate Stromzähler und Wasseruhren.

- 3 Wohnungen sind ebenerdig zugänglich
- Die Deckenhöhe im Zweifamilienhaus beträgt 2,75 m
- Isolierglasfenster
- Stellflächen für Autos
- Garten
- Folgendes wurde in den letzten Jahren erneuert: Elektroverteilung, Dachboden-Ausbau, Terrasse, Dachrinnen, Regenwasserkanäle, Kellertreppe, Kellerschächte, Fenster im Nebengebäude, u.v.m.
- 3 Wohnungen sind renoviert und sofort vermietbar

Die jährliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnung beträgt derzeit € 4200,-.

Die jährliche Nettokaltmiete aller Wohnungen zusammen bei einer Miete von 8,- pro m² läge bei € 24.000,-.

Die Grundsteuer beträgt ca. € 400,- pro Jahr.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt direkt in Rotenburg (Wümme) in einer verkehrsberuhigten 30er Zone mit Einfamilienhäusern. Diverse Supermärkte und die Fußgängerzone mit vielen kleinen Geschäften und Cafes und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Es besteht eine sehr gute Bahnanbindung nach Hamburg und Bremen (10 Min. mit dem Fahrrad zum Bahnhof).

Rotenburg Wümme verfügt über ein großes Krankenhaus, es sind alle Arten von Schulen vorhanden. Die grüne Umgebung mit Wäldern und Wiesen, dem Weichelsee und dem idyllischen Bullensee machen das Leben hier angenehm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 468,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Zweifamilienhaus Rückseite



Vorgarten

Exposé - Galerie



1.OG Wohnzimmer



1.OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1.OG Bad



1.OG Küche

Exposé - Galerie



1.OG Kinderzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Gartenzimmer

Exposé - Galerie



EG Büro



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Küche



ausgebautes Dachgeschoß

Exposé - Galerie



ausgebautes Dachgeschoß



ausgebautes Dachgeschoß Bad



DG Aussicht Sonnenuntergang

Exposé - Galerie



Kellereingang hinten

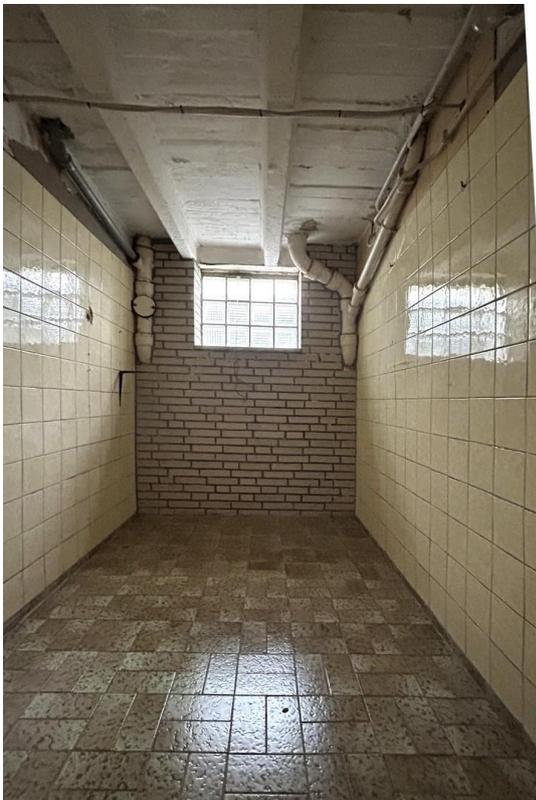


Keller

Exposé - Galerie



großer Kellerraum



kleiner Kellerraum



Stromzähler

Exposé - Galerie



Gas- und Wasserzähler



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Nebengebäude Wohnung links



Nebengebäude links Eingang

Exposé - Galerie



Nebengeb. links Schlafzimmer



Nebengeb. Wohnung re. Eingang

Exposé - Galerie



Nebengebäude rechts Flur



Garten von oben



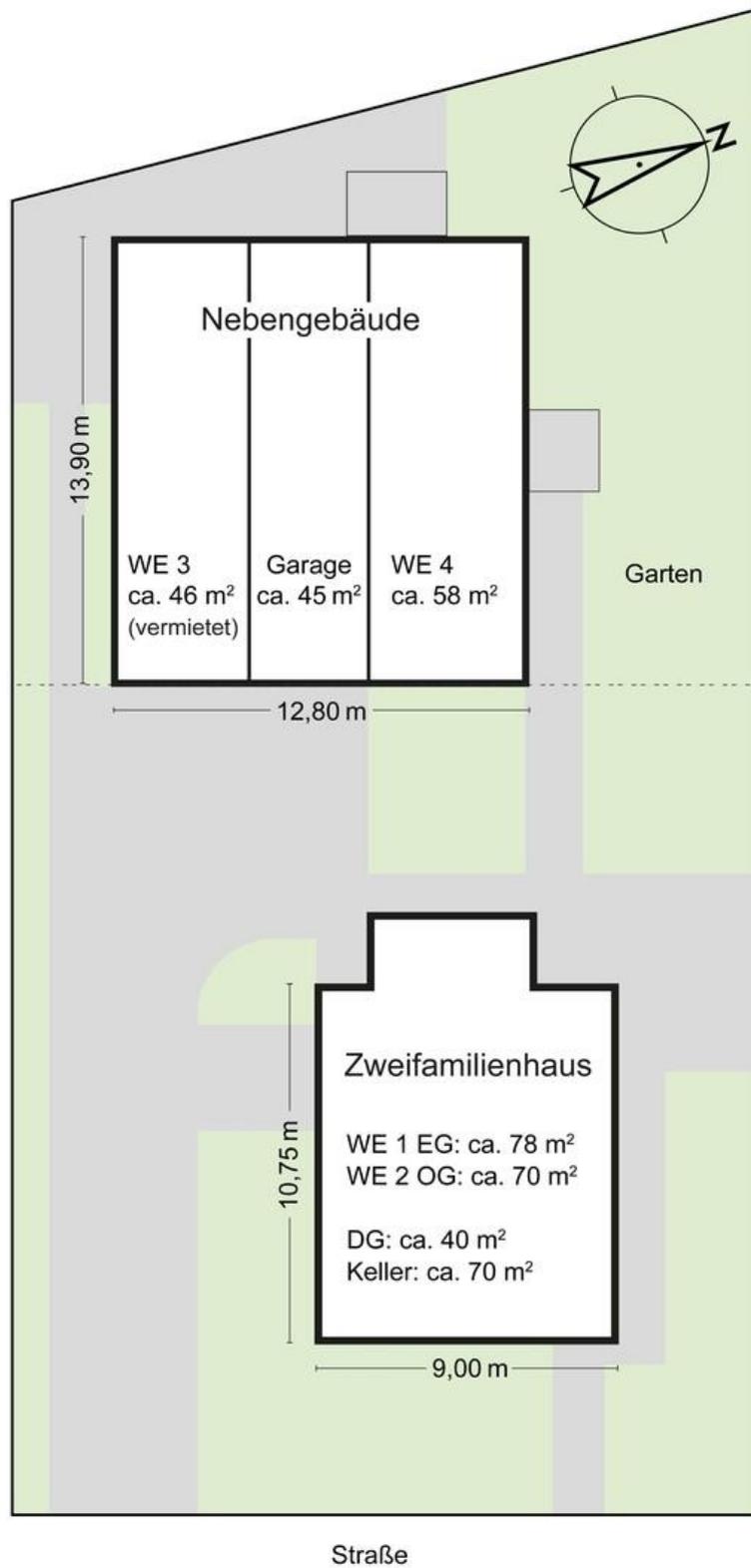
Garten

Exposé - Galerie



Nebengebäude Garage/Lager

Exposé - Grundrisse



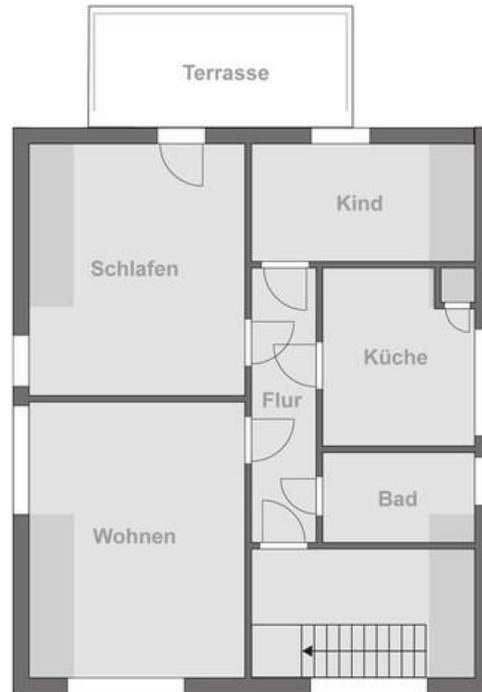
Gebäude auf Grundstück

Exposé - Grundrisse

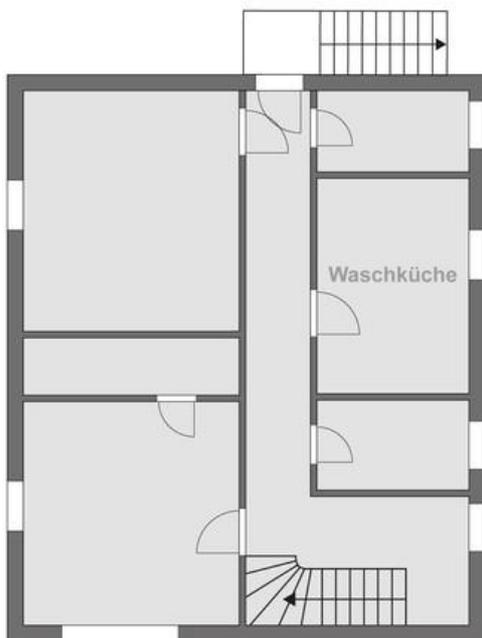
Zweifamilienhaus



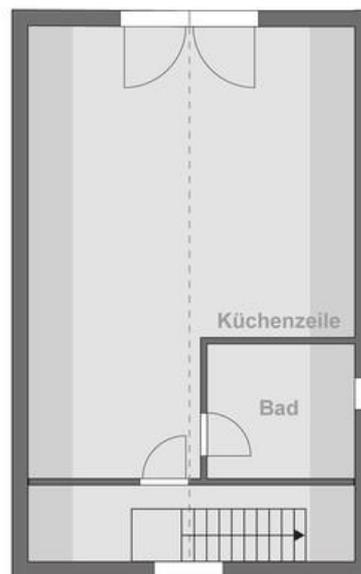
Erdgeschoß



Obergeschoß



Keller

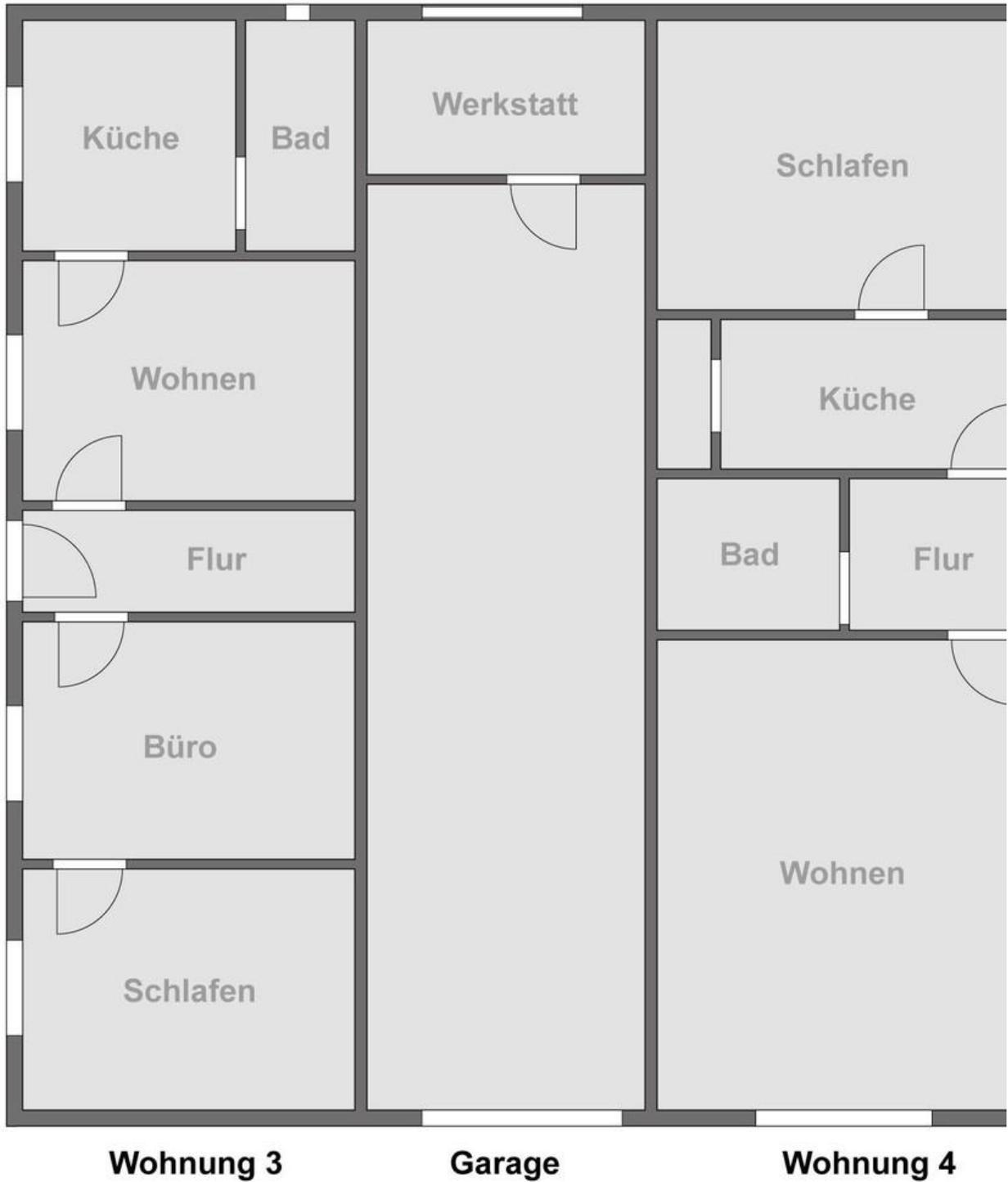


Dachgeschoß

Zweifamilienhaus

Exposé - Grundrisse

Nebengebäude



Nebengebäude