

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bersenbrück

### Mehrfamilienhaus zum Kauf



Objekt-Nr. **OM-316690**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:  
Harms-immo-GmbH / Alexander Harms

An der Freude 4  
49593 Bersenbrück  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	654,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Zimmer	12,00	Badezimmer	8
Wohnfläche	355,34 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	51,24 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Energieeffizienter Neubau - Attraktive Kapitalanlage mit steuerlichem Abschreibungspotenzial

Zum Verkauf steht ein modernes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, das ideal für Kapitalanleger ist, die in nachhaltige und energieeffiziente Immobilien investieren möchten. Die Immobilie befindet sich "An der Freude" in Bersenbrück und somit mitten im Grünen, während sie gleichzeitig äußerst zentral liegt. Das Haus ist in zwei Erdgeschoss- und zwei Dachgeschosswohnungen aufgeteilt, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung bestechen.

Die Erdgeschosswohnungen umfassen jeweils ca. 90,90 m<sup>2</sup> und verfügen über zwei Schlafzimmer, ein Büro, sowie ein Badezimmer, das mit einer Walk-in-Dusche und einem möblierten Waschbecken ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC mit einem Unterschrank unter dem Waschbecken, einen Abstellraum und ein offenes Wohn- und Esszimmer. Ein besonderes Highlight dieser Wohnungen ist der eigene Gartenanteil, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Dachgeschosswohnungen bieten ca. 86,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sind in ähnlicher Weise gestaltet. Auch hier stehen zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Walk-in-Dusche und möbliertem Waschbecken zur Verfügung. Das Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer sorgt für eine einladende Atmosphäre, während die angrenzenden Balkone den Bewohnern einen herrlichen Blick auf die Umgebung bieten.

Das gesamte Gebäude wird durch eine moderne, energieeffiziente Luft-Wärmepumpe beheizt, die durch eine Photovoltaikanlage und einen Stromspeicher unterstützt wird. Diese nachhaltige Energieversorgung gewährleistet niedrige Betriebskosten und trägt zu einem umweltfreundlichen Lebensstil bei.

Zusätzlich sind an den Seiten des Gebäudes zwei Nebengebäude vorhanden, die als Abstellräume genutzt werden können. Vor dem Gebäude stehen insgesamt sechs Stellplätze zur Verfügung, die den Bewohnern und deren Gästen einen komfortablen Zugang bieten.

Für jede Wohnung liegt ein KfW-Kredit in Höhe von jeweils 100.000 Euro vor, der mit einem zinsgünstigen Darlehen übernommen werden kann.

Die vier Wohnungen werden komplett schlüsselfertig, inklusive Maler- und Gartenarbeiten, erstellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Mehrfamilienhaus in Bersenbrück nicht nur ein ansprechendes Wohnobjekt darstellt, sondern auch eine hervorragende Kapitalanlage mit einem starken Fokus auf Energieeffizienz ist. Nutzen Sie die Chance, Teil eines zukunftsorientierten Wohnprojekts zu werden!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Weitere Informationen

Erdgeschosswohnungen (2 Einheiten)

Größe: Ca. 90,90 m<sup>2</sup> pro Wohnung

Ausstattung:

2 Schlafzimmer

Badezimmer mit Waschbecken und Unterschrank, und Spiegel mit Beleuchtung.

Gäste-WC mit Unterschrank unter dem Waschbecken

Abstellraum

Offenes Wohn- und Esszimmer

Eigener Gartenanteil

Dachgeschosswohnungen (2 Einheiten)

Größe: Ca. 86,77 m<sup>2</sup> pro Wohnung

Ausstattung:

2 Schlafzimmer

Badezimmer mit Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel mit Beleuchtung.

Gäste-WC mit Unterschrank unter dem Waschbecken

Abstellraum

Offenes Wohn- und Esszimmer

Balkon

Energieeffizienz (KFW 40)

Das gesamte Gebäude wird durch eine moderne, energieeffiziente Luft-Wärmepumpe mit Hygienespeicher beheizt. In Kombination mit einer Photovoltaikanlage (17,16 kWp) und einem Stromspeicher (10,00 kWh) gewährleistet diese nachhaltige Energieversorgung niedrige Betriebskosten und trägt zu einem umweltfreundlichen Lebensstil bei.

Nebengebäude und Stellplätze

An den Seiten des Gebäudes befinden sich zwei Nebengebäude, die als Abstellräume genutzt werden können. Vor dem Gebäude sind insgesamt sechs Stellplätze vorhanden, die den Bewohnern und deren Gästen zur Verfügung stehen. Außerdem wird eine Nebenanlage für Fahrräder und Mülltonnen erstellt.

Bodenbeläge

Der gesamte Erdgeschossbereich wird mit einem einheitlichen Designbelag (Vinyl-Böden) ausgestattet. Die Schlafräume erhalten ebenfalls denselben Bodenbelag. Die Fußbodenheizung kann separat in jedem Raum gesteuert werden. Im Badezimmer werden Fliesen im Format 1,20 m x 60 cm verlegt.

Küche

Der Küchenbereich ist zum Wohn-/Esszimmer hin offen gestaltet.

Bäder

Die modernen Badezimmer werden wie folgt ausgestattet:

Hänge-WC

Bodentiefe Walk-in-Dusche

Geschmackvolle Wand- und Bodenverfliesung

Waschbecken mit Unterschrank. Spiegel und Unterputzarmaturen an der Dusche

Gäste-WC

Das Gäste-WC ist ebenfalls mit einem Waschbecken, Unterschrank und Spiegel ausgestattet.

Gartengestaltung

Das Gartengrundstück wird pflegeleicht angelegt und bietet viel Gestaltungspotenzial. Die Gartenterrasse sowie die Hofflächen werden einheitlich gepflastert. Das Grundstück wird mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Die Immobilie befindet sich "An der Freude" in Bersenbrück, was ihr eine idyllische Lage mitten im Grünen verleiht. Gleichzeitig liegt sie äußerst zentral und bietet eine hervorragende Erreichbarkeit vieler wichtiger Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Ärztezentrum, was den Zugang zu medizinischer Versorgung erleichtert und somit einen beruhigenden Komfort für die Bewohner bietet.

Eine kurze 5-km-Fahrt nach Ankum eröffnet zusätzlichen Zugang zu weiteren Annehmlichkeiten und Angeboten der Region und erweitert die Möglichkeiten für Einkäufe und Freizeitaktivitäten erheblich.

Die Fußgängerzone der Innenstadt von Bersenbrück ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und kulturellen Attraktionen. Diese zentrale Lage, kombiniert mit der ruhigen Umgebung im Grünen, macht den Alltag besonders praktisch und komfortabel - sei es für Einkäufe, Arztbesuche oder Freizeitaktivitäten, alles liegt in unmittelbarer Reichweite.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,72 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Süd- Westansicht



Nord- Westansicht



Nord- Ostansicht



Süd- Ostansicht

# Exposé - Grundrisse

