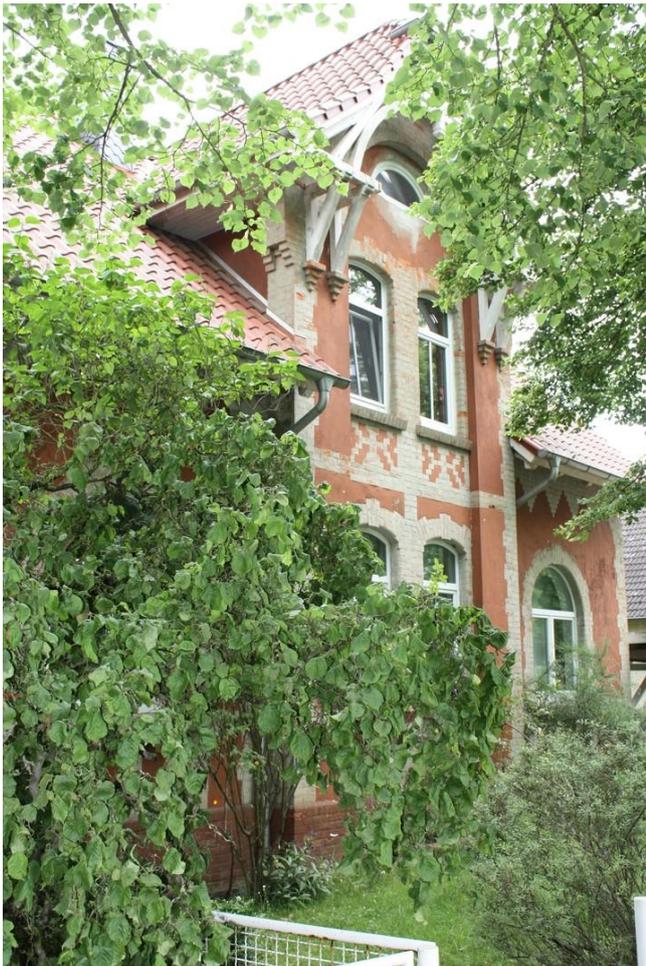


Exposé

Zweifamilienhaus in Rodewald

Zweifamilienhaus in Rodewald



Objekt-Nr. **OM-322881**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:
André Buske

Krummende 20
31637 Rodewald
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	971,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	103,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein zweistöckiges Mehrfamilienhaus vermutlich aus dem Jahr 1904 mit den damals üblichen hohen Decken. Eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und ist an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Diese Wohnung verfügt über ein modernes Bad mit Wanne und Dusche und eine große geräumige Küche mit Zugang zur großzügigen Gartenterrasse. Küche und Bad haben einen Fliesenfußboden. Beide Räume werden über eine Fußbodenheizung geheizt. Die Wohn- und Esszimmer sind durch einen großen Durchgang miteinander verbunden und verfügen über einen gemütlichen Holzofen. In diesen Zimmern ist Laminat verlegt. Ein großes helles Schlafzimmer und ein kleines Gästezimmer vervollständigen die Wohnung. Hier wurde Linoleum verlegt. Das kleine Gästezimmer verfügt ebenfalls über eine Fußbodenheizung. Der zentrale Flur verfügt über den originalen Holzfußboden. Aus Rücksicht auf den Mieter veröffentlichen wir hier Bilder vor dem Einzug, also von der leerstehenden Wohnung.

Über das mit Originalfliesen ausgestattete Treppenhaus gelangt man in die obere Wohnung. Diese verfügt über ein Bad mit Wanne, eine kleine Küche mit Gaube, ein großes Wohnzimmer und drei Schlafzimmer. Im Wohnzimmer steht ein Holzofen für gemütliche Wärme an kühlen Tagen. Das Bad ist gefliest, in der Küche ist Linoleum verlegt. Im Wohnzimmer liegt ein helles Laminat. Ein Zimmer ist mit Korkfußboden ausgestattet, die beiden anderen mit Teppichboden. Eines dieser Zimmer hat unter dem Teppichboden ein Klick-Linoleum. Im Flur ist ein strapazierfähiges Klick-Vinyl verlegt.

Alle Fenster sind zwischen 2006 und 2013 modernisiert worden. Es handelt sich um zweifachverglaste Kunststofffenster mit Schalldämmung.

Das Dach wurde 2007 gedämmt und neu gedeckt.

Das Haus wird zentral über eine moderne Brennwert-Ölheizung aus 2009 mit Wärme und Warmwasser versorgt. Viel Stauraum im Keller und Anbau vorhanden.

Der Heizölverbrauch lag für das gesamte Haus im Mittel der letzten 20 Jahre zwischen 2.000 bis 2.500 ltr.

Ausstattung

Fenster: Kunststofffenster mit Stichbogen, 2-fach isolierverglast, Schallgedämmt, 2006 - 2013 erneuert

Dach 2007 saniert, Dachboden mit Ausbaureserve (ca. 60 m²)

Heizung 2009 neu, Öl Brennwerttechnik, 300 l Warmwasser Zentralversorgung

Fußbodenheizung im EG in Bad, Küche und Zimmer 4

Zugang im EG zur Terasse über die Küche

Tageslichtbad EG mit Wanne und Dusche

Tageslichtbad DG mit Wanne

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Kamin

Sonstiges

Das Erdgeschoss ist vermietet, das Dachgeschoss steht nach Vereinbarung zur Verfügung

Grunddienstbarkeit (Duldung des Gewerbebetriebes Krummende 22) und Grenzbebauung grundbuchlich eingetragen

Lage

Das Objekt befindet sich in Rodewald in der oberen Bauernschaft. In der Umgebung liegen die Orte Schwarmstedt und Neustadt. Im Ort gibt es zudem Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule und drei Kindergärten. Es gibt in Rodewald ein sehr aktives Vereinsleben, Sportstätten und ein Freibad. Eine Arztpraxis und eine Apotheke befinden sich ebenfalls im Ort. Schwarmstedt liegt ca. 15 Autominuten entfernt, Neustadt und Nienburg 20 min. Bis Hannover benötigt man ca. 50 min.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	236,86 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Ansicht Süd

Exposé - Galerie

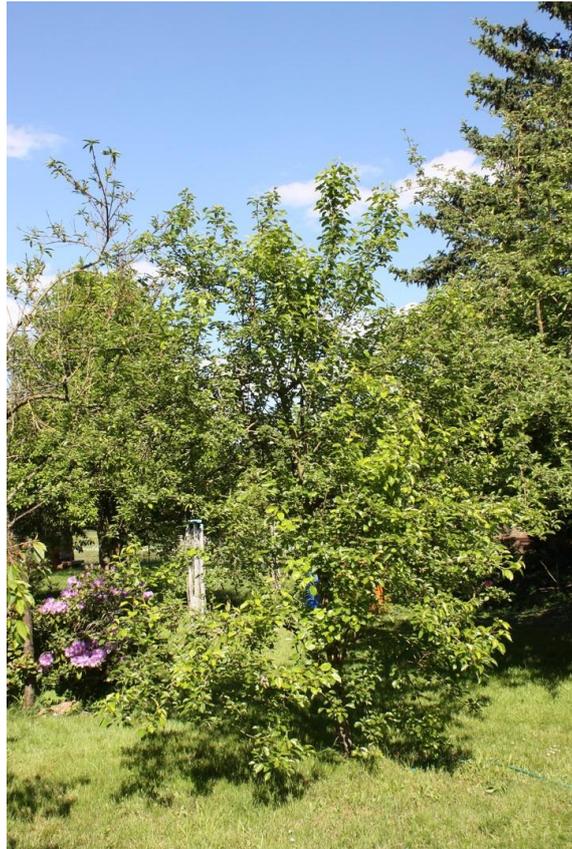


Ansicht West

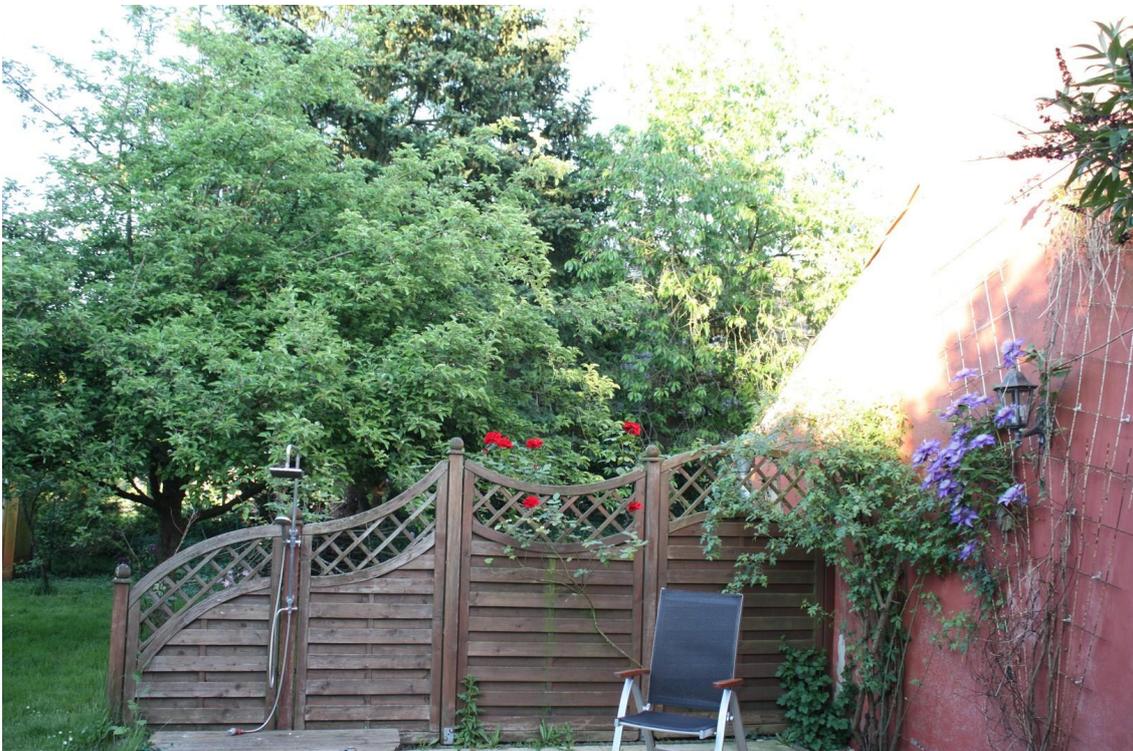


Ansicht Südost

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 3



Garten 4

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Küche a

Exposé - Galerie



EG Küche b



EG Zimmer 1



EG Zimmer 1, 2 und 3

Exposé - Galerie



EG Zimmer 2a



EG Zimmer 2b

Exposé - Galerie



EG Zimmer 4

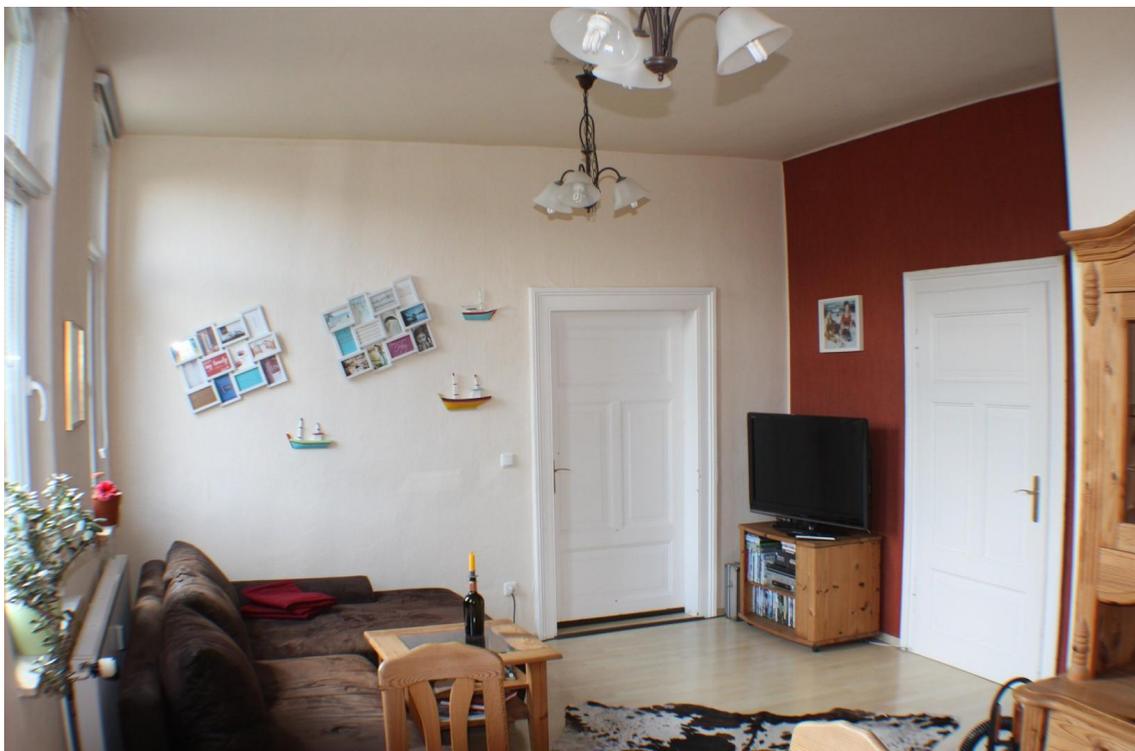


EG Bad

Exposé - Galerie



DG Flur



DG Zimmer 1a

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1b



DG Zimmer 2

Exposé - Galerie



DG zimmer 3



DG Zimmer 4

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Bad a

Exposé - Galerie



DG Bad b



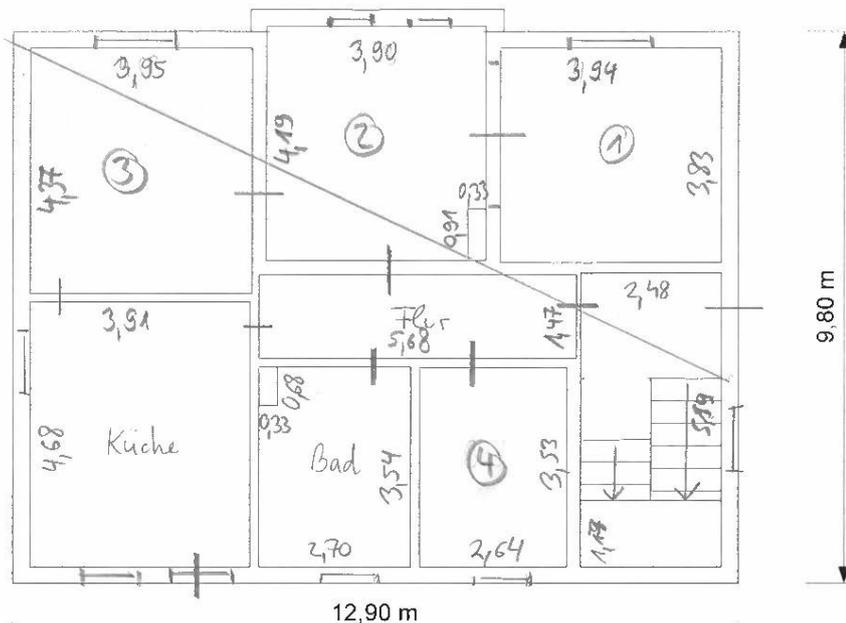
Heizungskeller

Exposé - Galerie



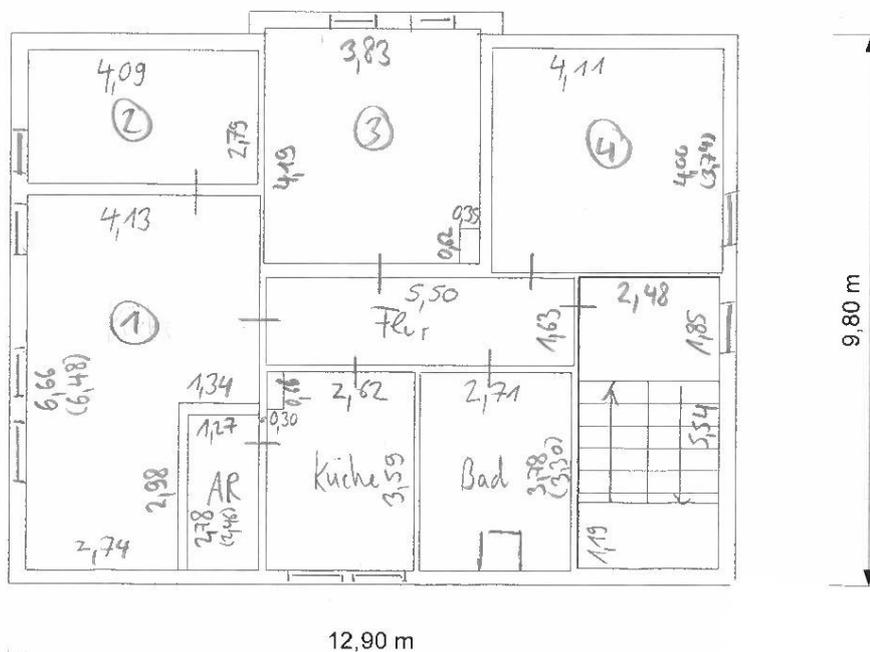
Vorratskeller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, M = 1:100

Krummende 20, 31637 Radewald



Grundriss DG, M = 1:100

Exposé - Anhänge

1. Wohnfläche

Wohnflächenberechnung Krummende 20 in 31637 Rodewald
 gem. Wohnflächenverordnung nach örtlichem Aufmaß

Flächen im DG >= 1,50 m Höhe berücksichtigt.

Treppenflur als Gemeinschaftsfläche unberücksichtigt.

Wohnung EG	Maße l x b in m	Fläche in m²	
Zimmer 1	3,94 x 3,83	15,09	
Zimmer 2	3,90 x 4,19 – 0,33 x 0,91	16,04	
Zimmer 3	3,95 x 4,37	17,26	
Flur	5,68 x 1,47	8,35	
Zimmer 4	2,64 x 3,53	9,32	
Bad	2,70 x 3,54 – 0,33 x 0,68	9,33	
Küche	3,91 x 4,68	18,30	93,69

Wohnung DG	Maße l x b in m	Fläche in m²	
Zimmer 1	4,13 x 6,48 – 1,34 x 2,80	23,01	
Zimmer 2	4,09 x 2,79	11,41	
Zimmer 3	3,83 x 4,19 – 0,35 x 0,62	15,83	
Zimmer 4	4,11 x 3,74	15,37	
Flur	5,50 x 1,63	8,97	
Bad	2,71 x 3,30	8,94	
Küche	2,62 x 3,59 – 0,30 x 0,68	9,20	
AR	1,27 x 2,46	3,12	95,86

Gesamt-Wohnfläche rd.	190
------------------------------	------------

Im KG befinden sich rd. 62 m² Nutzfläche.

Im Anbau befinden sich rd. 41 m² Nutzfläche.