

# KERNSANIERTER VILLA IM STADTKERN VON VLOTHO

Expose-ID	K3052
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>
Räume	0
Baujahr	1900

409.000,00 €

## Objekt-Beschreibung

### Bauweise:

Das Haus wurde vollumfänglich und hochwertig saniert/renoviert, Fertigstellung 2016. Dach, Leitungen, Heizungsanlage, Fußbodenheizung, Dämmung, Fenster, etc. Ursprungsbaujahr der Villa ca. 1900 (Denkmal geschützt). Massive Bauweise mit Vollkeller.

### Grundstück:

Ca. 337 m<sup>2</sup>. Gepflasterte Fläche mit 2-3 Pkw-Stellplätzen.

### Wohnfläche:

Ca. 260 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche zzgl. Treppenhaus, Keller (Wasch-, Heizungskeller) und Spitzboden.

### Aufteilung:

Erdgeschoss - ca. 105 m<sup>2</sup>:

Großzügige u. helle Praxisfläche mit Wintergarten. Sep. Eingang (Haupteingang).

Dachgeschoss - ca. 105 m<sup>2</sup>:

Großzügige und helle 4 Zimmer-Wohnung mit exklusivem Badezimmer (mit gemauerter Runddusche, Badewanne mit Whirlpoolfunktion etc.).

Kellergeschoss:

Souterrain-Wohnung - ca. 50 m<sup>2</sup>: 2 Zimmer-Wohnung mit Duschbad.

Zzgl. gemeinschaftlicher Waschkeller, Heizungskeller und Treppenhaus.

Spitzbodenbereich:

Abstellraum, Zugang über die Wohnung im Dachgeschoss.

## Ausstattung

Ausstattung:

Das Haus wurde von den Grundmauern bis in den Dachstuhl komplett entkernt und saniert.

Sämtliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Elektroleitungen wurden erneuert, separate Zähler je Einheit. Es wurde eine Viessmann Gas-Brennwertanlage sowie eine Solaranlage für die Warmwasserbereitung (mit großem Wasserspeicher) installiert (niedriger Gasverbrauch). Alle Räume (inkl. Keller und Wintergarten) mit Fußbodenheizung. Wasserenthärtungsanlage.

Weißer Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung wurden im gesamten Haus verbaut, zur Straße hin mit Schallschutzglas (3-fach Isolierverglasung).

Im Treppenhaus wurde die Holzterasse neu aufbereitet.

Alle Decken wurden mit Gipskarton abgehängt, mit Glattvlies tapeziert und gestrichen. Alle Innenwandflächen mit Strukturputz. Weiße Innentüren in allen Einheiten. Wintergarten (Baujahr 2016) mit Fußbodenheizung.

Alle Bäder wurden mit hochwertigen Bodenbelägen aus Feinsteinzeug, Fußbodenheizung und Badmöbeln inkl. Handtuchheizkörpern ausgestattet.

Das gesamte Außenmauerwerk wurde mit Rockwool Hohlraumdämmung der Wärmeleitgruppe 040 ausgeblasen/verfüllt. Alle Geschossdecken und auch der Dachstuhl wurden mit Wärmedämm-Klemmfilz isoliert, die Dacheindeckung komplett erneuert, inkl. Unterkonstruktion und Dachrinnen, und die Dachunterstände ringsum mit LED-Beleuchtung ausgestattet. Die Fassade wurde armiert (Schwerarmierung) und gestrichen. Die Eingangstreppe zur Praxis wurde 2023 erneuert - Marmorstufen.

Der gesamte Keller wurde ca. 40 cm ausgeschachtet, eine neue Grundplatte in WU- Beton inkl. Stahlsplittereinlage eingebaut und die Kellerwände neu abgemauert.

SAT-Anlage.

Sonstiges:

Das gesamte Objekt ist vollständig vermietet.

Kein Energieausweis erforderlich, das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Mieteinnahmen:

€ 23.880,- p.a. inkl. Pkw-Stellplätze.

Monatliche Nebenkostenvorauszahlung je Einheit € 225 bis € 250 für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfallbeseitigung, Schornsteinfeger, Grundsteuer, Versicherung, Gemeinschaftsstrom und Heizung und Warmwasser.

Die Kosten für Strom rechnen die Mieter mit den zuständigen Versorgungswerken ab.

Kaufpreis:

€ 409.000,-

Käufercourtage:

4,76 % des Kaufpreises inkl. MwSt.

Alle Angaben erfolgen durch den Verkäufer, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben. Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten.

### **Beschreibung der Lage**

Zentrale Wohnlage – direkt im Ortskern von Vlotho. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Fußgängerzone, Kindergarten, Schulen etc. befinden sich nur einige Schritte entfernt.

### **Nebenkosten**

4,76 % des Kaufpreises inkl. MwSt.



Kernsanierte Villa im Stadtkern von Vlotho



Kernsanierte Villa im Stadtkern von Vlotho



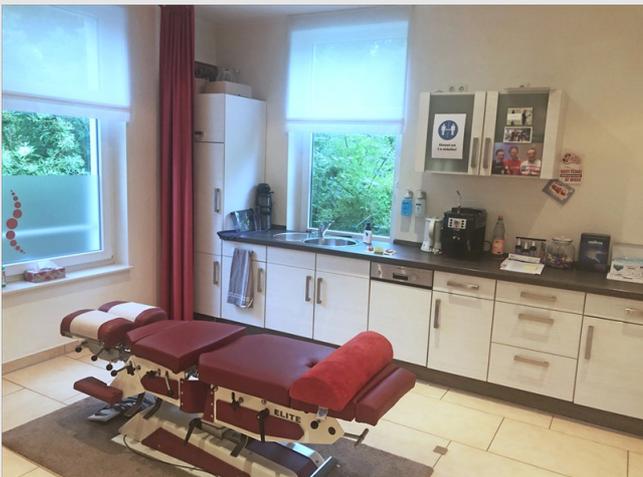
Kernsanierte Villa im Stadtkern von Vlotho



Kernsanierte Villa im Stadtkern von Vlotho



Praxis in EG



Praxis in EG



Praxis in EG



Praxis in EG



Wohnug im Souterrain

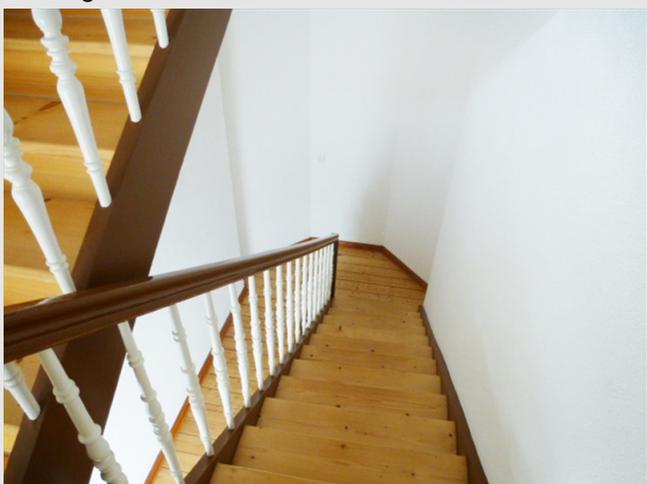
Wohnug im Souterrain



Wohnug im Souterrain



Wohnug im Souterrain



Treppenhaus



Treppenhaus



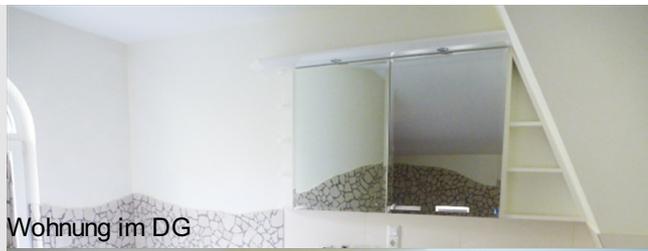
Wohnung im DG



Wohnung im DG



Wohnung im DG



Wohnung im DG



Wohnung im DG



Waschkeller



Anschlussraum/Heizungsraum



Kernsanierte Villa im Stadtkern von Vlotho



Kernsanierte Villa im Stadtkern von Vlotho