

# VERKAUFT

Expose-ID	K2874
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>
Räume	6
Grundstück	604 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960

279.000,00 €

## Objekt-Beschreibung

Für Kapitalanleger und Eigennutzer!

Modernes aufwendig saniertes 2 Familienhaus mit Garten, Balkon und Doppelgarage in Bad Oeynhausen - Eidinghausen

Bauweise:

Grundsolide und massive Bauweise. Ursprungsbaubjahr 1960.

2005 komplett grundsaniert und seitdem laufend renoviert.

Grundstück:

Ca. 604 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Eingezäunter Garten mit überdachtem Freisitz, Gartenhaus und Rasenfläche.

Seitliche Zufahrt zu den Garagen. Hochwertige und moderne Doppelgarage.

Die Zufahrt ist noch nicht befestigt – Fertigstellung nach Absprache.

Wohnfläche:

Ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche über 3 Etagen zzgl. Vollkeller.

Aufteilung:

Erdgeschoss - ca. 64 m<sup>2</sup>:

Flur, 3 Zimmer, Küche, Duschbad.

1. Obergeschoss mit Maisonette - ca. 108 m<sup>2</sup>:

Eigener Zugang über eine Metall-Außentreppe. Großzügiger offener Wohn-/Ess- und Kochbereich mit Kaminofen und Zugang zum teilüberdachten Balkon (ca. 32 m<sup>2</sup>). Duschbad mit Fenster und Fußbodenheizung.

Zugang ins Dachgeschoss über eine Wendeltreppe zum großen Schlafzimmer mit 2 Fenstern und Ankleidebereich. Modernes und helles Badezimmer mit gr. Dusche, Wanne auf Empore, 2 Waschtischen, WC, Handtuchheizkörper, 2 Fenstern und Fußbodenheizung.

Kellergeschoss:

5 Kellerräume inkl. Heizungskeller, je Wohneinheit 1 Waschkeller (mit sep. Zählern), Flur und Ausgang mit Treppe zum Hof.

## Ausstattung

Beginn der Sanierung 2005:

Gasbrennwertanlage aus dem Jahr 2005. 14 cm Wärmedämmverbundsystem, Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, in der oberen Wohneinheit komplett Schallschutzfenster, elektr. Aluminiumaußenraffstoreanlage.

Im und am Objekt wurden alle Leitungen erneuert.

Komplette Überarbeitung der gesamten Dachfläche mit aufwendiger Dämmung (weit über ENEC), neue Überstände, sowie Einfassung von Dachkanten und Schornstein in Titanzink.

Der Keller wurde komplett freigelegt, abgedichtet, gedämmt und teilw. neu verputzt, sowie mit neuen Lichtschächten und einer Kellerdeckendämmung versehen.

Neue Bäder auf allen Etagen. Echtholzböden in beiden Wohneinheiten.

Hochwertige Ausstattung in der oberen Wohneinheit: z.B. Buderus Kaminofen, hochwertige Einbauküche, Kabel-TV in fast allen Räumen. Neue Designheizkörper. Großzügig angelegter und sonniger Süd-/Westbalkon mit Edelstahlgeländer und verglaste Brüstung.

Hochwertige und moderne Doppelgarage (gedämmt, Leitungen unter Putz).

Schauen Sie sich viele weitere Details vor Ort an. Toller Gesamtzustand.

Endenergiebedarfskennwert: 105,34 kWh/(m<sup>2</sup>a).

**Mieteinnahmen:**

Ca. € 13.680,- pro Jahr inkl. Doppelgarage.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet (Mieteinnahmen ca. € 4.320,- pro Jahr zzgl. Nebenkosten). Die Wohnung im Obergeschoss wird freigestellt (mögliche Mieteinnahmen ca. € 8.400,- pro Jahr zzgl. Nebenkosten).

Ca. € 960,- mögliche Mieteinnahmen pro Jahr für die Doppelgarage.

**Kaufpreis:**

€ 279.000,-.

**Anmerkung:**

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**

Verkehrsgünstige zentrale Wohnlage im Ortsteil Eidinghausen. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, ebenso der Sielpark und die Werreauen. Sehr gute Verkehrsanbindung zu den BAB A30 und A2.

**Nebenkosten**

4,76 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.



VERKAUFT



VERKAUFT



VERKAUFT



VERKAUFT



VERKAUFT





Wohnung Erdgeschoss



Wohnung Erdgeschoss



Wohnung Erdgeschoss



Wohnung Obergeschoss



Wohnung Obergeschoss



Wohnung Obergeschoss



Wohnung Obergeschoss



Wohnung Obergeschoss



VERKAUFT



Wohnung Obergeschoss



Wohnung Obergeschoss