## **VERKAUFT - WOHNEN DIREKT AM SIELPARK**

Expose-ID K2997 Wohnfläche 110,00 m²

Räume 4 Baujahr 1999

248.000,00 €

# Objekt-Beschreibung

Bauweise:

Baujahr 1999. Massive Bauweise. Voll verklinkert u. unterkellert.

Wohnfläche:

Ca. 110 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss.

#### Aufteilung:

Eingang über ein kleines Treppenhaus, attraktives und großzügiges Wohn-/Esszimmer mit schönem Südbalkon, Schlafzimmer, Küche, geräumiger Abstellraum, sowie helles, modernes Badezimmer.

Aufgang zum Dachgeschoss über Wendeltreppe (Wohnzimmer). Kleiner Flur und 2 Schlafräume einer davon mit großer Fensterfront.

1 Kellerraum (12,6 m², mit neuem Fenster), gemeinschaftlicher Wasch-, Trocken- und Fahrradkeller. 1 Carport direkt am Hauseingang.

# **Ausstattung**

Weiße Kunststofffenster mit Rollläden im 1. Obergeschoss, 3 Holz-Dachflächenfenster und ein großes Kunststoff-Giebelfenster im Dachgeschoss. Die Dachflächenfenster verfügen über Verdunkelungsrollos.

Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung im Badezimmer als Fußbodenheizung. Separate Zähler (Strom, Wasser, Gas).

Wände und Decken sind teilweise verputzt oder mit Raufasertapete, alle Räume sind hell gestrichen. Weiß gefliestes Bad mit 2 Waschbecken, Eckdusche mit Ganzglastüren, Badewanne, WC, Handtuchheizkörper und großem Fenster. Die gesamte Wohnung ist mit Laminat ausgelegt, passend zu den Holztüren und den Treppenstufen der Wendeltreppe. Die Einbauküche kann unentgeltlich übernommen werden. Geräumiger und sonniger Südbalkon. 1 Carport-Stellplatz. Kabel-TV.

Sonstiges:

Energieverbrauchskennwert: 74 (kWh/m²\*a).

Hausgeld:

Das Hausgeld beträgt ca. € 160,00.

#### Mieteinnahmen:

Mögliche Mieteinnahme bei der anstehenden Neuvermietung ca. € 650,00 pro Monat/€ 7.800 pro Jahr. Zzgl. ca. € 120,00 Nebenkostenvorauszahlung für Wasser, Abwasser, Heizung, Niederschlagswasser, Abfallbeseitigung, Grundsteuern, Versicherungen,

Gemeinschaftsstrom, Straßenreinigung und Kabel-TV. Die Kosten für Strom werden gesondert mit dem zuständigen Versorgungswerk abgerechnet.

Kaufpreis:

€ 248.000,00 inkl. Carport-Stellplatz.

Käufercourtage:

3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.

#### Anmerkung:

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

### Beschreibung der Lage

Sehr schöne und ruhige Wohnlage im Ortsteil Werste – angrenzend an Werre und Sielpark. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Wenige Fahrminuten mit dem Fahrrad in die Innenstadt von Bad Oeynhausen.

## Nebenkosten

3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.



VERKAUFT - WOHNEN DIREKT AM SIELPARK



VERKAUFT - WOHNEN DIREKT AM SIELPARK



VERKAUFT - WOHNEN DIREKT AM SIELPARK



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



# 1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

