

# GROSSARTIGE KAPITALANLAGE IN BESTLAGE

Expose-ID	K3116
Wohnfläche	380,00 m <sup>2</sup>
Räume	0
Grundstück	564 m <sup>2</sup>
Baujahr	1835

695.000,00 €

## Objekt-Beschreibung

### Bauweise:

Ursprungsbaujahr ca. 1835. Massive Bauweise mit Vollkeller und Spitzboden. Laufend renoviert und modernisiert. Das Objekt wurde 2009/2010 aufwändig saniert und modernisiert.

### Grundstück:

Ca. 564,3 m<sup>2</sup> mit gepflasterter Einfahrt. Eine Garage und 3 Stellplätze auf dem Hinterhof.

### Wohnfläche:

Ca. 380 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche über 3 Etagen, zzgl. Treppenhaus, Waschraum, Keller und Dachboden.

### Aufteilung:

Laden im Erdgeschoss links - ca. 62,72 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche mit großer Fensterfront (bodentiefe Fensterflächen zur Straße), Büro, Lager und WC.

Laden im Erdgeschoss/1. Obergeschoss rechts - ca. 108,56 m<sup>2</sup>

Große Verkaufsfläche mit Fensterfront im EG (ca. 66,26 m<sup>2</sup>). Aufenthaltsraum, Lager und WC im 1. OG, Zugang über das Treppenhaus.

Großzügige 3 Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss - ca. 100 m<sup>2</sup>

Flur, Wohnzimmer, Arbeitszimmer (Durchgangszimmer) und Schlafzimmer. Großzügiges Badezimmer, Gäste-WC, Wohnküche mit Zugang zur Dachterrasse.

Großzügige 3-4 Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss - ca. 111 m<sup>2</sup>

Flur, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, großes Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer, große Wohnküche, Badezimmer und Gäste-WC. Ein weiteres helles Zimmer befindet sich außerhalb der Wohnung.

Vollkeller - 6 Kellerräume aufgeteilt auf die einzelnen Einheiten und Heizraum.

Der Keller ist ebenfalls von außen zugänglich.

Dachboden mit Abstellfläche.

## Ausstattung

Das Objekt wurde 2009/2010 aufwändig saniert und modernisiert.

Sep. abrechenbare Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, sep. Wasseruhren, weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Weiße Innentüren.

### Wohneinheiten:

Bäder, Gäste-WCs und Küchen mit hellen Bodenfliesen, alle anderen Räume mit Parkettboden.

Weiß geflieste Bäder mit Dusche, Eckwanne, Waschbecken, WC und Fenster. Weiß geflieste Gäste-WCs mit Fenster.

Wände und Decken mit Raufasertapete weiß gestrichen.

Die Außenfassade wurde 2020 neu gestrichen. Gepflegtes Treppenhaus. Kabel-TV.

Ein Wohnobjekt mit viel Charme und Stil und ohne Renovierungsstau.

### Sonstiges:

Energieverbrauchskennwert Wohneinheiten 85,56 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Energieverbrauchskennwert Gewerbeeinheiten 150,69 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Alle Einheiten sind vermietet.

**Nebenkosten:**

Pro Einheit ca. € 120 - € 160 monatliche Nebenkostenvorauszahlung für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfallbeseitigung, Gemeinschaftsstrom, Grundsteuer, Versicherung und Straßenreinigung.

Die Kosten für Heizung, Warmwasser, Kabel-TV und Strom rechnen die Mieter direkt mit den entsprechenden Versorgungswerken ab.

**Kaufpreis:**

€ 695.000 inkl. Garage und PKW-Stellplätzen.

**Käufercourtage:**

2,5 % des Kaufpreises zzgl. 19 % MwSt.

**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**

Direkte Innenstadtlage – in der Fußgängerzone. Bahnhof, Busbahnhof, Ärzte, Banken, Krankenhaus, Herzzentrum, Balitherme und die Oeynhausener-Schweiz sind nur einige Schritte entfernt.

**Nebenkosten**

2,5 % des Kaufpreises zzgl. 19 % MwSt.



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hof



Laden 1 im EG recht



Laden 1 im EG recht



Laden 2 im EG und 1. OG



Laden 2 im EG und 1. OG



Laden 2 im EG und 1. OG



Laden 2 im EG und 1. OG



Laden 2 im EG und 1. OG



Wohnung 1 im 1. OG



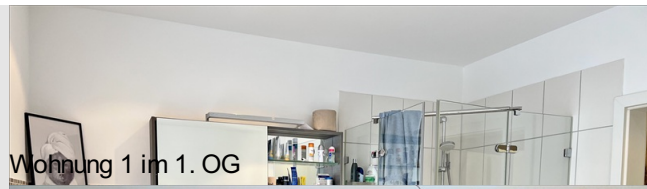
Wohnung 1 im 1. OG



Wohnung 1 im 1. OG



Wohnung 1 im 1. OG



Wohnung 1 im 1. OG



Großartige Kapitalanlage in Bestlage



Großartige Kapitalanlage in Bestlage



Keller



Keller



Keller