

VERKAUFT! In ruhiger Wohnlage! ZFH mit Potenzial zum Einfamilienhaus!

27356 Rotenburg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: IE484



Wohnfläche ca.: **139 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **299.000 EUR**



VERKAUFT! In ruhiger Wohnlage! ZFH mit Potenzial zum Einfamilienhaus!

Objekt ID	IE484
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	27356 Rotenburg
Wohnfläche ca.	139 m ²
Nutzfläche ca.	27 m ²
Grundstück ca.	526 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1990
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einliegerwohnung, Garage, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kein Keller, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. Wir weisen darauf hin, dass wir mit der Verkäuferseite einen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen haben.
Kaufpreis	299.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen ein kleines aber feines Häuschen, für sich und Ihre kleine Familie? Bitteschön, weißverputztes Zweifamilienhaus aus 1990.

Durch den kleinen separaten Vorflur gelangen Sie in die untere Wohnung. Durch einen langen Flur erreichen Sie die kleine Küche mit angrenzendem Abstellraum, in dem sich auch die Gastherme aus 2004 befindet. Neben einigen Stellmöglichkeiten für einen Schrank oder ein paar Hochschränke, befindet sich hier auch ein Anschluss zum Waschen als auch ein Waschbecken.

Die Küche selbst hat eine Größe von ca. 8 m² und bietet Platz für einen kleinen Tisch für 2 Personen. Das Schlafzimmer verfügt über eine Größe von ca. 13 m² und überzeugt mit ausreichend Stellfläche für einen großzügigen Kleiderschrank. In diesem Raum ist ein Teppichboden verlegt.

Das kleinere der beiden Zimmer ist mit ca. 9 m² deutlich kleiner und käme vermutlich als Homeoffice oder Gästezimmer in Frage.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell und freundlich. Durch die große Fensterfront zur Südseite, stets gut belichtet. Über die Terrassentür gelangen Sie auf die kleine Terrasse vor dem Haus. Platz zum grillen und chillen? ...allemaal! In diesem Raum ist ein Laminat verlegt.

Fehlen noch die Nassbereiche: Gäste-WC zum austreten..mehr aber auch nicht. Das Vollbad ist vielleicht etwas in die Jahre gekommen, erfüllt aber seinen Zweck vollumfänglich.

Die Wohnung im Dachgeschoss wartet mit zwei Zimmern guter Größe auf neue Bewohner. Das Zimmer zur Süd-westlichen Seite ist mit guten 21 m² gut 8 m² größer als das Nebenzimmer. Reicht trotzdem zum stellen eines ordentlichen Kleiderschranks. Ähnlich wie in der unteren Wohnung ist auch hier die Küche ca. 9 m² groß und dieser angrenzend, ein kleiner Abstellraum. Praktisch!

Das Duschbad ist zur Nordseite gelegen und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Der Außenbereich bietet eine eingezäuntes und pflegeleicht angelegtes Grundstück.

Der Garage angrenzend steht Ihnen ein kleiner Geräteraum zur Nutzung parat. Von hieraus gelangen Sie auch auf die nach hinten raus gelegene Terrasse mit guter Größe.

Nutzen Sie die Gelegenheit. Dieses Haus logiert in guter, naturnaher Lage, und bietet viel Potenzial. Heutzutage ebenfalls erwähnenswert ist, dass der Aufwand für eine energetische Verbesserung durchaus im Rahmen wäre. Auch hierzu beraten wir Sie gerne.

Ausstattung

derzeit 2 Wohnungen

unkompliziert nutzbar als Einfamilienhaus

2 Küchen

Vollbad

Wannenbad

G-WC

2 Terrassen



eingezäuntes Grundstück

Einzelgarage mit Abstellraum

Sonstiges

ImmoEmotion hat sich auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- & Gewerbeimmobilien spezialisiert. Seit über 10 Jahren sind wir erfolgreich am Immobilienmarkt tätig. Wir verkaufen und vermieten klassische aber auch außergewöhnliche Objekte bevorzugt in den Kreisen Rotenburg (Wümme) und Heidekreis.

Wir sind durch beste regionale Kontakte gut vernetzt und können so unsere Objekte diskret und erfolgreich vermarkten.

Mit hohem Engagement, ausgeprägter Kompetenz und großer Motivation wickeln wir die Immobilien unserer Kunden ab. Beste Referenzen sprechen für unseren professionellen Service.

Sollten Sie noch weitere Informationen über unsere Dienstleistungen wünschen, werfen Sie doch einen Blick auf unsere Homepage WWW.IMMOEMOTION.DE oder folgen Sie uns bei Instagram und facebook.

Im Vorfeld bieten wir Ihnen gerne eine kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Die Provision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. und ist nach beurkundetem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir weisen darauf hin dass, wir im gemäß §656c des BGB's für den Verkäufer wie für den Käufer mit gleicher Provisionshöhe tätig sind.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	181,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Das Zweifamilienhaus befindet in Ortsrandlage von Rotenburg Wümme, einer Kreisstadt mit ca. 22.000 Einwohnern. Die Stadt bietet infrastrukturell alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Neben einer gemütlichen Fußgängerzone gibt es viele interessante Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Für die gesundheitliche Versorgung bietet Rotenburg ein breites Spektrum an Medizinern sowie das Agaplesion Diakonieklinikum, welches nur ca. 1 km entfernt ist und fußläufig in gut 15 min zu erreichen ist. Für die Heranwachsenden, ob groß oder klein, sind sämtliche Bildungszweige sowie Kindergärten vorhanden. Die nächstgelegenen Großstädte sind Bremen und Hamburg. Mit dem PKW erreichen Sie Bremen über die A1 in gut 30 min sowie Hamburg in ca. einer Stunde. Darüber hinaus können nicht nur Pendler die DB nutzen. Rotenburg wurde Ende 2019 in den HVV-Bereich aufgenommen. Mit dem Metronom erreichen Sie Hamburg in ca. 50 min. und Bremen in ca. 25 min.





Rotenburg Haus verkauft



Die Zufahrt



Blick auf die Ostseite



Terrasse mit Zugang zur Garage



Rückseite mit Terrasse



Der Garten zur Straße





Flur EG



der helle Wohnbereich



Küche EG



Gästezimmer EG

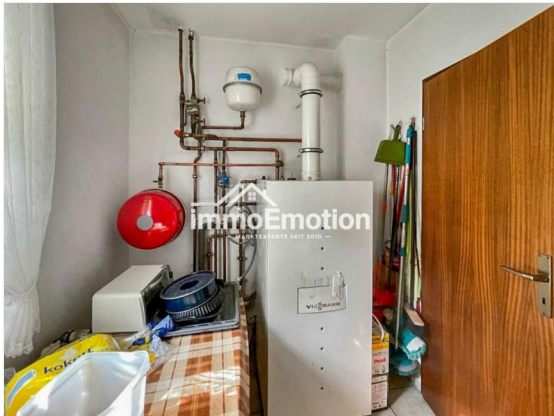


Schlafzimmer EG



Vollbad im EG





Technik



Gäste-WC EG



Flur DG



Küche oben



Wannenbad DG



Bad DG





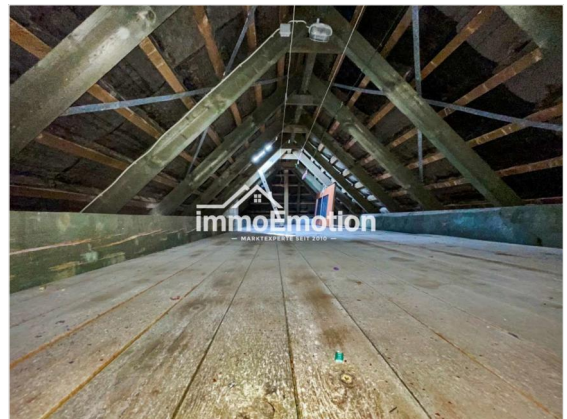
Wohnzimmer oben 2



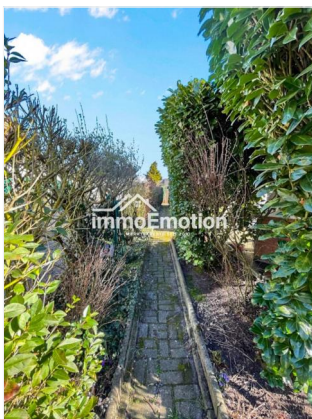
Wohnzimmer oben



Abstellraum Dachgeschoss



Spitzboden



Zuwegung Garten



Grundriss_online





Grundriss_online_DG

