

## VERKAUFT - Gute Voraussetzungen zwecks Modernisierung



### Kontakt

Nau Immobilien

Elfriede Nau

E-Mail: [e.nau@nau-immobilien.de](mailto:e.nau@nau-immobilien.de)

Tel: +49 (0) 608 142 312

Mobil: +49 (0) 174 332 73 33

Web: [www.nau-immobilien.de](http://www.nau-immobilien.de)

### Übersicht

Haustyp: Mehrfamilienhaus

Wohnfläche: 220 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 130 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 710 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Zimmer: 7

Badezimmer: 2

Stellplatz / Garage: Garage

Zustand: Renovierungsbedürftig

Denkmalschutz: Nein

Baujahr: 1964

Energieträger: Öl

Energieausweis: Energieausweis liegt vor

Art des Ausweises: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 254

Kaufpreis: 540.000€

Provision für Käufer: 5 % vom Kaufpreis. Verdient und fällig bei Kaufvertragsabschluss.

Besichtigung: nach Vereinbarung

## Beschreibung

Das 1964 massiv gebaute und 1975 erweiterte Einfamilienhaus kann sowohl als 1-Familienhaus als auch als 2-Familienhaus auf Grund der vorhandenen Aufteilung genutzt werden ohne Räumlichkeiten zu verändern.

Erdgeschoss 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Dachgeschoss 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Das gesamte Haus ist komplett unterkellert.

Es gibt zwei Garagen - eine davon ins Haus integriert mit Zugang zum Kellergeschoss und eine Einzelgarage.

## Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale zusammengefasst:

Massivbauweise

Betondecken, zum DG Holzbalkendecke

Satteldach mit Tonziegeln

Pulldach des Anbaus mit Tonziegeln

Heizung:

Heizkessel, Brenner und Elektronik wurden 2010/2011/2013 erneuert,  
Warmwasserversorgung erfolgt dezentral  
zweimal 7500 ltr Außenöltank

## Lage

Das eingewachsene Grundstück ist unmittelbar am Rande der Innenstadt gelegen, eingebettet in ein grünes Umfeld.

Zu Fuß zur Innenstadt sind es nicht einmal 10 Minuten.

Alle Schulen sind zu Fuß erreichbar, der Kindergarten in 8 Minuten.

Ein Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

## Sonstiges

Die gute Bausubstanz erlaube eine umfassende Modernisierung. Außer der üblichen Renovierung bedeutet dies:

- die Außendämmung
- die Elektro- und Sanitärinstallation
- Balkonsanierung und Fenster

Bilder

