

# Haus mit separater Wohnung im Dachgeschoss und dem Charme der 60er Jahre

27356 Rotenburg (Wümme), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: IK1896-N



Wohnfläche ca.: **126 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **324.900 EUR**



## Haus mit separater Wohnung im Dachgeschoss und dem Charme der 60er Jahre

|                            |                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | IK1896-N                                                                                                                                  |
| Objekttypen                | Einfamilienhaus, Haus                                                                                                                     |
| Adresse                    | 27356 Rotenburg (Wümme)                                                                                                                   |
| Wohnfläche ca.             | 126 m <sup>2</sup>                                                                                                                        |
| Nutzfläche ca.             | 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |
| Grundstück ca.             | 914 m <sup>2</sup>                                                                                                                        |
| Zimmer                     | 6                                                                                                                                         |
| Schlafzimmer               | 4                                                                                                                                         |
| Badezimmer                 | 2                                                                                                                                         |
| Terrassen                  | 1                                                                                                                                         |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                                                                                                            |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                                                                       |
| Baujahr                    | 1960                                                                                                                                      |
| Ausstattung / Merkmale     | Dielenboden, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Garage, Kunststoffboden, Laminatboden, Teilunterkellert, Teppichboden, Terrasse |
| Käuferprovision            | 3,57 % Käufercourtage inkl. MwSt.                                                                                                         |
| Kaufpreis                  | 324.900 EUR                                                                                                                               |



## Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus in Rotenburg ist ideal für die Familie. Mit einer Wohnfläche von ca. 70,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Erdgeschosswohnung und nochmal ca. 56 m<sup>2</sup> in der separaten Wohnung im Dachgeschoss, kleinem Teilkeller, und einer Garage findet auch eine große Familie ausreichend Platz.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Duschbad, Speisekammer und ein Kinderzimmer. Das Wohnzimmer besitzt einen Zugang zur vorderen Terrasse. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer im Erdgeschoss besitzen einen Laminatfußboden, die Küche, das Duschbad und der Flur haben einen Fliesenfußboden erhalten. Die Deckenflächen sind teilweise mit Holz verkleidet.

Die separate Wohnung im Dachgeschoss erreichen Sie vom Windfang aus, sie bietet ca. 46,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Räume, Küche und ein Bad.

Die vier Kellerräume sind gut belichtet, hier sind alle Hausanschlüsse, der Waschmaschinenanschluss und die Gasheizung untergebracht. Über die Kelleraußentreppe gelangt man zum hinteren Gartenbereich mit der Garage. Die Garage besitzt ein elektrisch betriebenes Sektionaltor.

Das ca. 914 m<sup>2</sup> große Grundstück ist überwiegend als Rasenfläche angelegt.

Die virtuelle 360-Grad-Besichtigung sehen Sie unter dem folgenden Link: <https://tour.ogulo.com/hkqS>

Wichtiger Hinweis:

Aufgrund der derzeitigen erhöhten Immobiliennachfrage kann in Ausnahmefällen der Kaufpreis den Angebotspreis übersteigen. Dadurch kann es in vereinzelten Fällen zu einem Bieterverfahren kommen.

## Ausstattung

- 1960 Hausbau
- 1972 Garagenbau ca. 19,00 m<sup>2</sup>
- 1989 Gasheizung
- 2002 neuer Warmwasserbereiter
- 2001 neue Dacheindeckung
- 2008 neue Kunststofffenster
- Fenster im EG teilweise mit Rollläden
- Fußböden in Laminat, Holzdielen, Teppich, PVC oder Fliesen
- Decken Gipskarton und teilweise Vertäfelung
- im Dachgeschoss vermietbare 3-Zimmerwohnung

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 262.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Gerne sprechen wir mit Ihnen über weitere Details dieses Angebotes und bei Bedarf auch über eine Baufinanzierung. Hierzu stehen wir Ihnen jederzeit unter der Rufnummer 04263/9300-0 zur Verfügung.



(auch abends und am Wochenende) Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Käuferprovision (laut Exposé) ist inklusive der jeweils gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis und ist mit Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages verdient und vom Käufer zu zahlen. Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Alle Objektangaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber überlassen wurden. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                 |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis                 | 26.06.2032                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1960                           |
| Primärenergieträger        | Gas                            |
| Endenergiebedarf           | 262,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | H                              |



## Lage

Rotenburg, eine Kleinstadt mit 20.474 Einwohnern bietet eine hohe Wohnqualität mit Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf, einem breit gefächertem Angebot an Freizeitaktivitäten, Ärzten, Krankenhaus und sämtlichen Schulzweigen von der Grundschule bis zu allen weiterführenden Schulen sowie Kindergärten. Rotenburg verfügt über einen Bahnanschluss (Metronomstrecke Hamburg - Bremen), Bremen erreicht man in ca. 25 min und Hamburg in etwa 55 min. Über die nahe gelegene Autobahn A1 erreichen Sie ebenfalls schnell die Städte Hamburg, Bremen und Hannover.  
[www.rotenburg-wuemme.de](http://www.rotenburg-wuemme.de)







Haus mit dem 60er Jahre Charme



Ansicht vom hinteren Garten



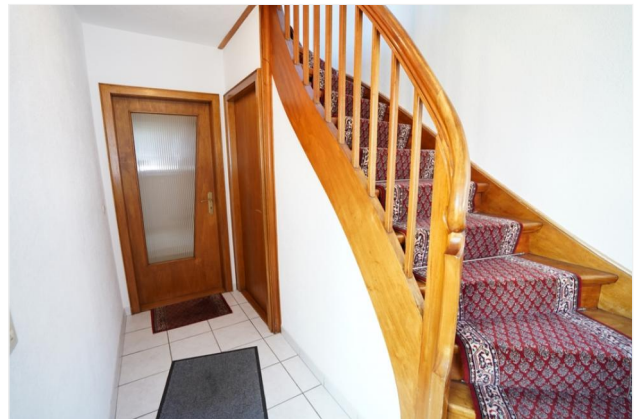
Einbauküche



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Duschbad mit Fliesen aus den 60ern



Windfang mit Zugang zur EG- und DG-Wohnung





DG: Wohnzimmer



DG: Badezimmer

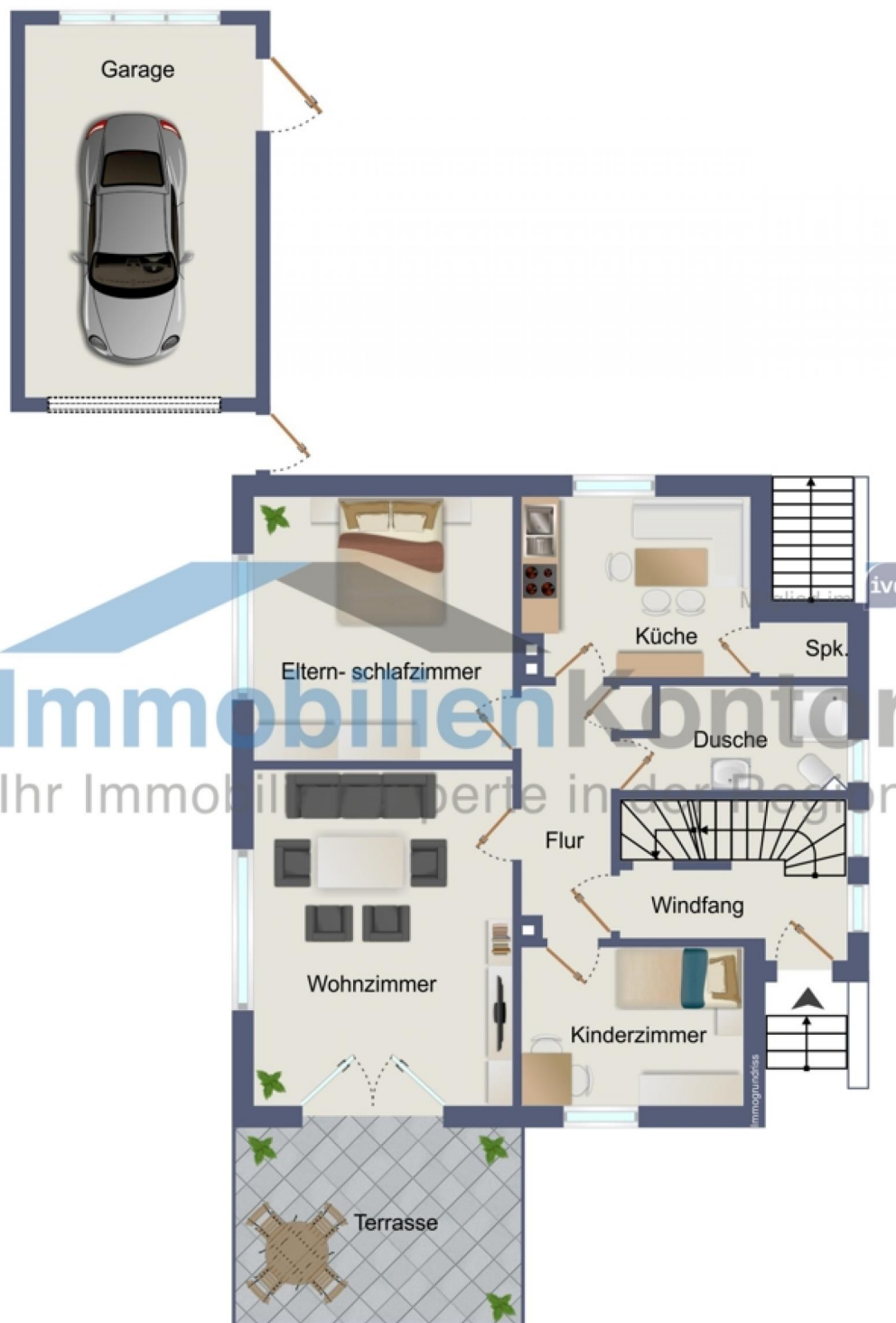


DG: Küche



# Grundriss

Erdgeschoss





# Grundriss

Dachgeschoss



# Grundriss

Kellergeschoss

