

Exposé

Reihenhaus in Geestland

Modernisiertes Reihenhaus mit Garage nahe des Speckenbüttler Parks in Geestland-Langen



Objekt-Nr. OM-328420

Reihenhaus

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Edzard Winters

27607 Geestland
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	230,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	112,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Investitionsobjekt oder zukünftigen Zuhause! Dieses ansprechend modernisierte Reihenhaus in der attraktiven Lage von Geestland-Langen bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine ausgezeichnete Mietrendite. Mit einem guten Bedarfsenergiewert und zahlreichen energetischen Verbesserungen ist dieses Haus sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine interessante Option.

Ausstattung

Die Ausstattung werden Sie zu schätzen wissen!

Durch die Hörmann-Sicherheitshaustür (RC2-Sicherheitsstufe) betreten Sie das Haus.

Durch Windfang und Flur gelangen Sie ins großzügige Wohn-/Esszimmer mit Blick in den Garten und Zugang zur Terrasse.

In der gemütlichen Küche mit einer Nolte-Einbauküche (Kühlschrank, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen) werden Sie gerne frühstücken und Ihre Mahlzeiten zubereiten.

Das attraktive Duschbad mit Fußbodenerwärmung, Waschtischkombination, wandhängendem WC sowie Dusche mit Bodenablauf bietet einen Extra-Platz für Waschmaschine / Trockner.

Über die weiße Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss mit einem geräumigen Schlafzimmer, einem Zimmer zum Garten und einem weiteren mit vergrößertem Veluxfenster (Innenrollo, Dreh-/Kippkombination). Diese Zimmer könnten Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer sein oder Ihnen als Ankleide dienen, ganz nach Ihren Wünschen.

Das Bad mit Badewanne ist hell und freundlich durch das vergrößerte Veluxfenster (mit Innenrollo). Im Flur fällt der große Wandschrank ins Auge, der neben Staubsauger und Reinigungsgeräten auch Kleidung aufnehmen kann.

Der trockene Dachboden hat Platz für die Dinge, die Sie verstauen möchten. Durch die neue Dachdämmung sind die Temperaturen dort auch im Sommer angenehm kühl (Erfahrung beim Einbau). Das neue Velux-Ausstiegfenster (dreifach-verglast, Wohn-/Ausstiegfenster mit Türfunktion) lässt sich auch als "Ausguck" nutzen.

Weitere Nutzfläche finden Sie im Keller oder in der Garage im Garagenhof.

Das Haus verfügt über ein neu gedämmtes und gedecktes Dach mit Aufsparrendämmung, was für eine optimale Energieeffizienz sorgt (Datenblatt Bauder PIR 160er Platte, U-Wert 0,14 = KfW-Empfehlung).

Die neuen Schüco-Fenster sind dreifach verglast und bieten hervorragenden Schallschutz sowie eine hohe Wärmedämmung (Sicherheitsstufe 2, Glas Therm 0,5).

Eine moderne, sparsame Öl-Brennwerttherme sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses und trägt zu niedrigen Energiekosten bei (Brötje, BOB 20, NovoCondens).

Das Reihenhaus punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung, mit hellen Räumen, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lassen.

Mietinformationen:

Das Haus ist derzeit gut vermietet und generiert eine Nettokaltmiete von 1.208 Euro pro Monat, was einer jährlichen Miete von 14.496 Euro entspricht. Die Mieter haben Interesse an einer langfristigen Vertragslaufzeit signalisiert, was Ihnen eine stabile Einkommensquelle sichert. Eine Eigennutzung wäre ab 2026 eine Option, sodass Sie auch in Zukunft flexibel bleiben.

Dieses modernisierte Reihenhaus in Geestland-Langen ist die perfekte Wahl für Kapitalanleger, die eine attraktive Mietrendite suchen, oder für zukünftige Eigennutzer, die ab 2026 in ihr neues Zuhause einziehen möchten. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Lage

ganz in der Nähe des Speckenbütteler Parks und profitieren Sie von der modernen Ausstattung.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Hinweis: Alle Maße sind Circa-Maße!

Der gute Energiewert Stufe D könnte bereits durch die Dämmung der Kellerdecke die Stufe C erreichen (s. Bedarfsenergieausweis).

Lage

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft, nur wenige Gehminuten vom schönen, gepflegten, 80-Hektar-großen Speckenbütteler Park entfernt. Hier genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Umgebung sowie verschiedene Sportangebote (Joggingrundbahn, Sportplätze und einen Gesundheitspark), während Sie gleichzeitig die Angebote des städtischen Lebens in unmittelbarer Nähe haben. Top-Einkaufsmöglichkeiten (E-Center, Rewe, Lidl und Aldi sowie kleine Geschäfte), Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreichbar.

Das Südgrundstück garantiert Sonne im Gartenbereich; von der Terrasse oder aus dem Wohnzimmer blicken Sie ins Grüne.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenansicht (Südseite)

Exposé - Galerie



Terrassenansicht



Terrassenblick zum Garten

Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhaus



Flur EG + Treppe



Küche + Nolte-Einbauküche

Exposé - Galerie

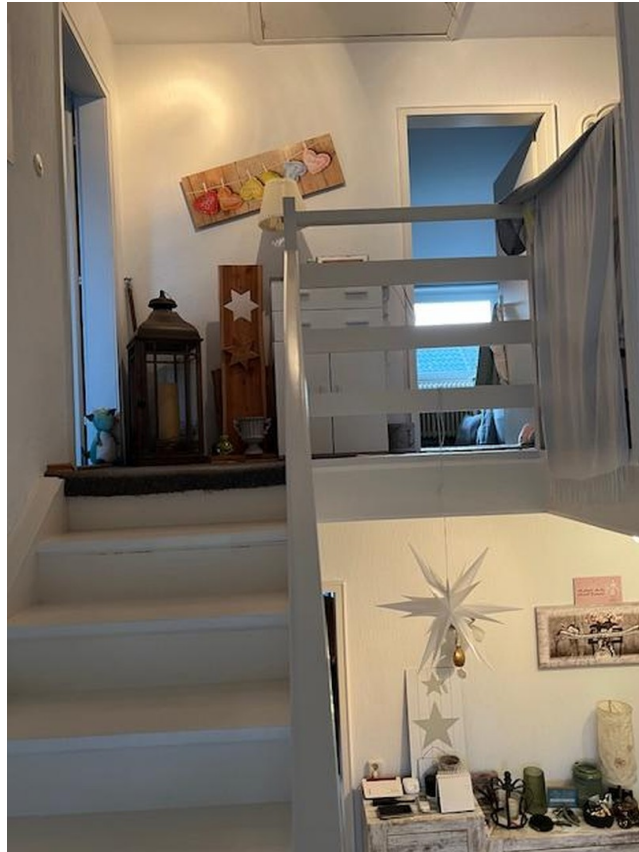


Wohn-Esszimmer



Duschbad EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Wannenbad OG



Zimmer Veluxfenster OG



Spitzboden im Dach

Exposé - Galerie

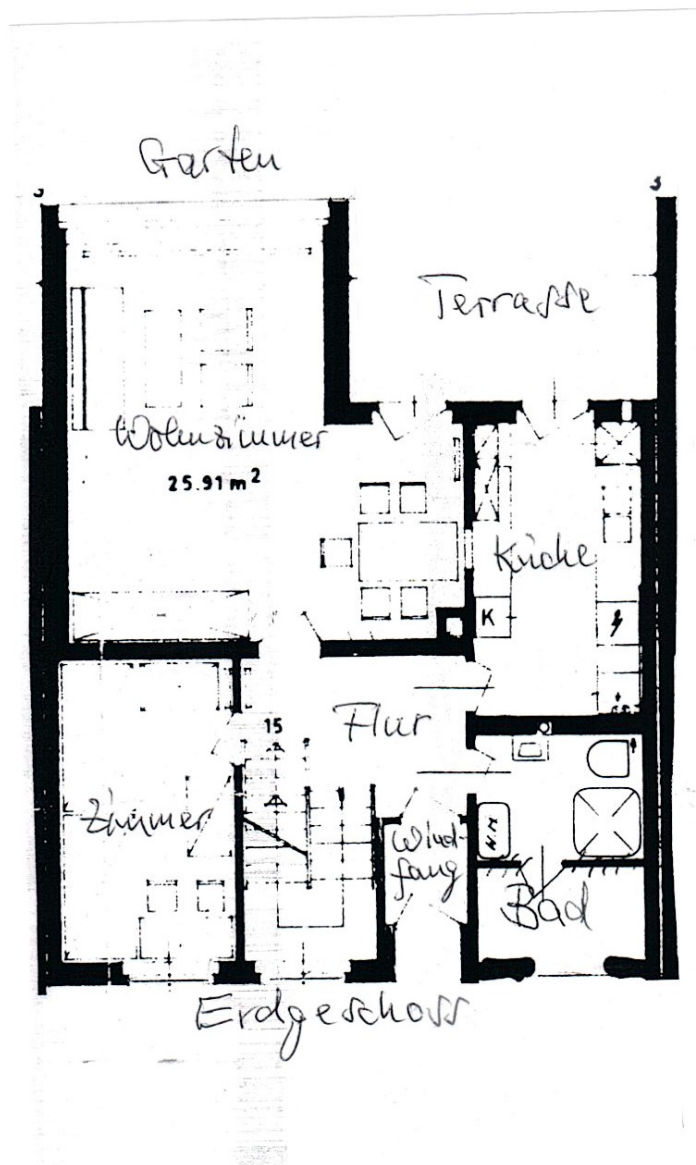


Garage



Garagenhof

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

