

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Boffzen

**Zweifamilienhaus in guter Lage zu verkaufen! Garten + Garage & Stellplätze!**



Objekt-Nr. **OM-329133**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **170.000 €**

Telefon: 0175 8118863

37691 Boffzen  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                       |             |                   |
|-------------------|-----------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr           | 1900                  | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 200,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | gepflegt          |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer  | 2                 |
| Zimmer            | 9,00                  | Garagen     | 2                 |
| Wohnfläche        | 220,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze | 2                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung     | Etagenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ■Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus, Baujahr ca. 1900, wurde in der Vergangenheit stetig renoviert.

Erneuert wurden früher die Heizungen, die Elektrik, die Kunststofffenster, Wärmedämmung sowie weitere zentrale Bestandteile des Gebäudes.

Die Erdgeschosswohnung wurde zudem im letzten Jahr renoviert und wird zum 31.01.2025 frei - ideal für Eigennutzer oder Wiedervermietung. Beide Wohnungen verfügen über separate Eingänge sowie jeweils einen eigenen Sicherungskasten. Die obere Wohnung verfügt zusätzlich über ein Gäste-WC.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend in 37691 Boffzen. Ein Kindergarten, eine Grundschule, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und eine Ortsfeuerwehr befinden sich direkt im Ort.

Es stehen zwei Garagen im Hinterhof

zur Verfügung. Des Weiteren gibt es vor dem Haus öffentliche Parkplätze

### ■Ausstattung

- Wohnfläche: Ca. 220 m<sup>2</sup> (gesamt), 9-10 Zimmer
- Grundstücksfläche: Ca. 200 m<sup>2</sup>
- Fenster: Kunststofffenster
- Heizungen: Zwei Gasetagenheizungen
- Internet: DSL 100 MBit/s / Hybrid bis zu 250 MBit/s
- Keller vorhanden
- Garten zum entspannen
- Zwei Garagen im Hinterhof
- Dachgeschoss

### ■Lagebeschreibung

Das Haus liegt in der Oberen Dorfstraße, eine entspannte Wohngegend in Boffzen.

Im Ort gibt es eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Supermarkt, Apotheke. Die familienfreundliche Lage bietet eine angenehme Nachbarschaft.

### ■Zielgruppen

- Familien: mit Bedarf an großzügigem Wohnraum und Garten
- Eigennutzer: die eine Wohnung selbst beziehen & die zweite vermieten möchten
- Investoren: die eine Immobilie mit stabiler Rendite suchen. (Denkbare Jahreseinnahmen von 11-12k€)

### ■Preisvorstellung

Kaufpreis: 170.000 Euro

### ■Kontakt

Haben Sie Interesse? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins für Einblicke in das Innere. Sie profitieren von wegfallenden Maklergebühren. Der Verkauf wird nach Besichtigung an den Höchstbietenden stattfinden.

## **Ausstattung**

Die obere Wohnung besitzt zusätzlich ein Gäste-WC.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

### ■Lagebeschreibung

Das Haus liegt in der Oberen Dorfstraße, eine entspannte Wohngegend in Boffzen.

Im Ort gibt es eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Supermarkt, Apotheke. Die familienfreundliche Lage bietet eine angenehme Nachbarschaft. In unmittelbarer Umgebung sind Wanderungen möglich

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

