



OBJEKT 134299389

Geräumiges 3 Familienhaus in Nieheim Oeynhausen

33039 NIEHEIM OEYNHAUSEN

© FLOWFACT GmbH

Anding Immobilien GbR

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

| | |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr: | 1919 |
| Zimmer: | 11 |
| Wohnfläche: | ca. 273,00 m² |
| Grundstücksfläche: | ca. 344 m² |
| Denkmalschutzobjekt: | Nein |
| Heizungsart: | Öl-Heizung |
| Etagenzahl: | 3 |
| Zustand: | Saniert |
| Alt-/Neubau: | Altbau |
| Qualität der Ausstattung: | Normal |
| Bodenbelag: | Fliesen, Laminat |
| Stellplatzanzahl: | 2 |
| Stellplatztyp: | Außenstellplatz |
| Balkon vorhanden: | Ja |
| Terrasse vorhanden: | Ja |
| Barrierefrei: | Nein |
| Vermietet: | Ja |
| Befuerung/Energieträger: | Heizöl |
| Energieausweis: | Vorhanden |
| Energieausweistyp: | Bedarfsausweis |
| Energieeffizienzklasse: | C |
| Energiekennwert: | 97,63 kWh/(m²*a) |
| Energie mit Warmwasser: | Ja |

KAUFPREIS

325.000,00 €

KÄUFERPROVISION

5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.

PROVISIONSHINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Ulrike Anding
Büroleitung
info@anding-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Dreifamilienhaus ist ein im Jahr 2000 kernsanierter und zu Wohnungen umgebauter Altbau, mit einer Wohnfläche von ca. 273 m². Die Immobilie bietet einen ansprechenden Zustand mit Komfort und Behaglichkeit. Das Grundstück ist ca. 344 m² groß und bietet 2 Mietparteien Gartennutzung. Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen.

Die Erdgeschosswohnung ist ca. 84 m² groß und hat eine Terrasse und Gartennutzung.

Die Obergeschosswohnung ca. 105 (108) m² mit großem Balkon und die Dachgeschosswohnung ebenfalls 84 m² groß mit Gartennutzung.

Den Mietern steht im Erdgeschoss ein Abstellraum für Fahrräder oder Kinderwagen zur Verfügung. Des Weiteren gibt es einen Waschraum, in dem auch die Heizung untergebracht ist. Von dort aus gelangt man über eine Verbindungstür in die angrenzende Garage. Hier sind die Mülltonnen und weiterer Abstellplatz. Unter der Garage befindet sich ein Raum für die Öltanks. Beim Umbau des Hauses wurde auf eine energetische Sanierung geachtet, sodass die Energieeffizienzklasse bei C, 97,63 kWh (m²*a), liegt. Drei Parkplätze stehen den Bewohnern zur Verfügung. Geheizt wird über eine moderne Öl-Heizung, die 2023 generalüberholt wurde.

Der Erdgeschosswohnung nutzt den einzigen Kellerraum, der von der Wohnung zugänglich ist.

Die monatliche Nettokaltmiete liegt bei 1617,50 €, was einem M² von 5,90 € entspricht.

Die Jahresnettokaltmiete liegt bei 19.410,00 €.

Bei der Wohnung im EG steht zum 01.02.2026 ein Mieterwechsel mit Mieterhöhung an.

Das Mehrfamilienhaus eignet sich ideal als solide Kapitalanlage, da es bereits vermietet ist. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen das Gebäude auch für potenzielle Mieter attraktiv. Das Haus bietet viel Potenzial für eine lukrative Rendite und stellt eine sichere Investition in die Zukunft dar. Mit seinen 11 Zimmern und der Gesamtfläche von ca. 273 m² bietet das Mehrfamilienhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seinen gepflegten Zustand.

LAGE

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Nieheim Oeynhausen. Nieheim Oeynhausen besticht durch seine grünen Parks und die angenehme Wohngegend. Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen in unmittelbarer Nähe, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht.

Die Stadt Nieheim, in der sich die Immobilie befindet, ist eine idyllische Kleinstadt mit einer malerischen Altstadt und historischen Gebäuden. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Geschäften, Dienstleistern und Freizeitmöglichkeiten. Durch die ruhige Lage im Grünen können Bewohner hier die Natur genießen und sind dennoch gut an die umliegenden Städte und Verkehrsanbindungen angebunden.

Die Region um Nieheim Oeynhausen besticht durch ihre landschaftliche Vielfalt und das kulturelle Angebot. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen im Grünen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Außerdem gibt es zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Freizeitaktivitäten wie historische Schlösser, Museen und Veranstaltungen, die die Region zu einem attraktiven Wohnort machen.



Eingang



Seitenansicht



Seitenansicht



Parkplatz



Seitenansicht



Hauseingang



EG Flur



Treppe zur Wohnung im OG



Flur EG



Flur EG



EG Badezimmer



EG Kinderzimmer



EG Tür zum Wohnzimmer



EG Kinderzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer