



OBJEKT 134299362

## Einmalig! Neunfamilienhaus und Einfamilienhaus im Doppelpack

32683 BARNTRUP ALVERDISSEN

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | [www.anding-immobilien.de](http://www.anding-immobilien.de)

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1904
Zimmer:	22
Wohnfläche:	ca. 525,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Heizungsart:	Öl-Heizung
Etagenzahl:	2
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Laminat
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster, Badewanne
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	3
Stellplatzanzahl:	9
Stellplatztyp:	Carport, Außenstellplatz, Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	3
Terrasse vorhanden:	Nein
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	89,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

KAUFPREIS

610.000,00 €

KÄUFERPROVISION

MFH 5,95 % + EFH 3,57 % 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 für das MFH in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Für das EFH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % 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 MFH 5,95 % + EFH 3,57 % 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**

Micha Anding  
 info@anding-immobilien.de

**OBJEKTDESCHEIBUNG**

Zum Verkauf stehen ein vermietetes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten (siehe Beschreibung im Eckdatenteil) und ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2008 auf einem ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Wohnküche mit Kochinsel, ein WC mit Waschmaschinenanschlüssen und zwei Schlafzimmer. Von der Küche hat man Zugang zu einem Abstell- und Vorratsraum unter der Treppe.

Im Obergeschoss erstreckt sich ein großes Wohnzimmer mit Holzofen. Durch einen Raumteiler ist dort zurzeit auch ein Büro angesiedelt. Von hieraus betritt man das Badezimmer mit Wellnessdusche und Whirlpool.

Links vom Haus ist ein geräumiges Carport mit Abstellräumen. Von dort aus geht man auf die überdachten Terrassen hinterm Haus.

Auf den Abstellräumen ist eine weitere Dachterrasse entstanden, diese kann vom Wohnzimmer im OG betreten werden oder über die Terrassen von unten.

Rechts vom Haus ist aus einem Carport mit Abstellräumen ein großzügiger Partyraum mit Gäste-WC entstanden (ist kein Wohnraum).

Rechts vom Einfamilienhaus erstreckt sich ein Garten mit großer Wiese und Freisitzflächen, der auch den Mietern des Mehrfamilienhauses zur Verfügung steht.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1904 und einem späteren Anbau beherbergt 9 Wohneinheiten:

**Linker Hauseingang**

Nr. 1 - EG re. 2 Zi. ca. 45 m<sup>2</sup>

Nr. 2 - EG li. 2 Zi. ca. 45 m<sup>2</sup>

Nr. 4 - 1. OG li. 2 Zi. ca. 45 m<sup>2</sup>

Nr. 6 - 1. OG re. 5 Zi. ca. 95 m<sup>2</sup>

Nr. 9 - 2. OG 4 Zi. ca. 95 m<sup>2</sup> + Garage re.

Hauseingang hinterm Haus  
Nr. 3 - EG 2 Zi. ca. 54 m<sup>2</sup> + Garage mittig

Hauseingang rechts  
Nr. 7 - EG 2 Zi. ca. 54 m<sup>2</sup> + Garage li.  
Nr. 8 - 1. OG 2 Zi. ca. 54 m<sup>2</sup>  
Nr. 10 - 2. OG 1 Zi. ca. 38 m<sup>2</sup>

Der genehmigte Dachgeschossausbau mit Satteldach - Loggiavorbau erfolgte im Jahr 1996 - 98.

Ab 1996 begann die Grundsanierung des Gesamtgebäudes

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 4,50 €/mtl., 28.080,- €/jähr.

Bei Anpassung an den Mietspiegel auf ca. 6,00 €, wäre eine Nettokaltmiete von ca. 37.800,- € denkbar

Bei Mitvermietung des Einfamilienhauses käme noch eine Miete von ca. 690 €/mtl., 8280,- €/jähr. dazu.

Zusammen wär eine Nettokaltmiete bei 6,00 €/m<sup>2</sup>, von 46.080,- € vorstellbar.

Auf dem Dach befindet sich eine Miet-PV-Anlage 14,76 KW/+10 KW Speicher aus dem Jahr 2023. Diese PV-Anlage deckt zu 100% den Strombedarf des Einfamilienhauses.

Zwei Wohnparteien aus dem Mehrfamilienhaus profitieren ebenfalls von dem günstigen Strom. Der Eigentümer erzielt aus dem Stromverkauf an diese Mieter nochmals 200,- € im Monat.

Im Nebenflachdachgebäude auf dem Gelände befinden sich 3 Garagen, ein Raum für die Heizöltanks und ein großer Abstellraum/Werkstatt.  
Weitere 9 Stellplätze stehen den Mietern zur Verfügung.

Dieses lukrative 9-Familienhaus und Einfamilienhaus mit großem Grundstück und ruhiger, zentraler Lage von Alverdissen, sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

#### LAGE

Die beiden Immobilien liegen in ruhiger, naturnaher Lage in Alverdissen, einem Ortsteil von Bartrup.

Im Ort gibt es neben dem Kindergarten (ca.650 m entfernt) und der Grundschule (ca. 600 m entfernt) unter anderem einen Sportverein, ein Freibad, einen Schützenverein und die Freiwillige Feuerwehr.

Der Nahkauf sowie ein Metzger sind in wenigen Minuten erreichbar.  
Eine Sparkassenfiliale gibt es ebenfalls im Ort.

In den umliegenden Orten gibt es Ärzte und Apotheken.

In wenigen Autominuten sind Bartrup und Bösingfeld zu erreichen.

In Bartrup gelangt man auf die B66 und B1.

In Alverdissen verkehren sechs Buslinien, welche den Ort mit den umliegenden Orten und Städten vernetzen.

## AUSSTATTUNG

### Mehrfamilienhaus

- Kernsanierung 1996 - 1998
- Dach/Dachrinnen 1996
- Elektroleitungen 1996
- Warmwasser Kupferleitungen
- Bäder/Sanitärinstallationen meistens aus 2000, 3 Whg. von 2022
- Ölzentralheizung von 1999, mit 11000 Litertank für beide Häuser
- Steckdosen/Schalter in den letzten Jahren
- Fenster - 8 Fenster aus 2025, Fenster zur Straßenseite aus 2022
- Whg.-Türen und Whg.-Eingangstüren ca. 20 Jahre alt. 1 Whg. hat eine neuere Eingangstür
- Whg. regelmäßig nach Auszügen renoviert, letzte Renovierung 2023
- Fußböden mit Vinyl und Laminat ausgestattet
- Minirollos zur Straßenseite



Blick auf MFH von der Hofseite



Eingang Hofseite MFH



Blick auf MFH und Garagen



Blick auf Hintereingang MFH Wohnung und Balkon



MFH Flur Wohnung



MFH Badezimmer Wohnung



MFH Schlafzimmer Wohnung



MFH Küche Wohnung



MFH Treppe zum OG



MFH Wohnzimmer Wohnung OG re.



MFH Küche Wohnung OG re.



MFH Küche OG Links



MFH Schlafzimmer OG Links



MFH Balkon OG Links



MFH Flur im DG



Treppe zum DG



MFH Küche Wohnung OG re.



MFH Flur Wohnung



MFH Schlafzimmer Wohnung



MFH Badezimmer Wohnung



MFH Küche Wohnung