ANDING
IMMOBILIEN

OBJEKT 134299358

Zweifamilienhaus in Bestlage in Kalletal

32689 KALLETAL

© FLOWFACT GmbH

Anding Immobilien GbR

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold
Tel.: 017661504768
info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

EXPOSE

ANDING IMMOBILIEN

ECKDATEN

Baujahr:	1908
Zimmer:	10
Wohnfläche:	ca. 274,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 520 m²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche
Keller:	Ja
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	269,8 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser:	Nein

KAUFPREIS

259.000,00 €

KÄUFERPROVISION

5,95 inkl. gesetzlicher MwSt. 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.

© FLOWFACT GmbH

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. 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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus auf einem ca. 520 m² großen Grundstück handelt es sich um einen historischen Bau von ca. 1908. Die facettenreichen Fassade ist verputzt mit Klinkerelementen und Fachwerk. 2 große Satteldachgauben in Fachwerkbau zieren das Gebäude.
Das Haus hat eine Wohn- und Gewerbefläche von ca. 274 m² und ist ca. 2/3 unterkellert.
Weitere Nutzflächen von ca. 160 m² u. Dachgeschoss stehen zur Verfügung.
Die Immobilie verfügt über eine Wohneinheit im Obergeschoss. Die eigentliche Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, ist als Wohnung umgebaut.
Die Wohnungen haben ca. 3 - 4 Zimmer.
Es liegen keine Genehmigungen für die Umnutzungen im Haus vor.
Zum Haus gehören 3 Stellplätze.
Die Wohnungen sind in einem gepflegten Zustand.
Die letzten Renovierungen fanden in den vergangenen gut 2 Jahren statt.
Die Gasheizung sowie die Heizungsrohre im Keller und Erdgeschoss wurde 2023 erneuert. Warmwasser wird über Durchlauferhitzer und Speichergeräte zur Verfügung gestellt.
Die Elektroleitungen, Bäder und die Haustür sind ebenfalls 2023 modernisiert worden.
Die Nettokaltmiete beträgt monatlich ca. 1.350,00 € (5 € / m²) und im Jahr 16.200 €.

LAGE

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Ortslage von Kalletal Hohenhausen, welches sich durch seine ruhige Wohnlage und die grüne Umgebung auszeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sowie diverse Freizeitangebote in der naturnahen Umgebung.

Die Stadt Kalletal selbst besticht durch ihren ländlichen Charme und die gute Anbindung an größere Städte wie Bielefeld und Hannover. Neben der idyllischen Lage bietet die Stadt eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Einrichtungen. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein, und auch kulturelle Veranstaltungen finden regelmäßig in der Umgebung statt.

Die Region um Kalletal ist geprägt von malerischen Landschaften und zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten. Die Nähe zur Weser und dem Teutoburger

© FLOWFACT GmbH

Wald bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Zudem befinden sich in der Umgebung historische Städte und Sehenswürdigkeiten, die zu interessanten Ausflügen einladen. Insgesamt ist die Region ein beliebtes Naherholungsgebiet und ein attraktiver Wohnort für Menschen, die die Natur und die ländliche Idylle schätzen.

AUSSTATTUNG

Gasheizung von 2023
letzte Renovierungen zwischen 2023 und 2025
Bäder/ Sanitärinstalationen 2023
Elektroleitungen z. T. 2023
Warmwasser über Durchlauferhitzer/ Speichergeräte
neue Haustür 2023
Gäste WC´s

SONSTIGES

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß uns von dem Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.
Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber auch bei eigenen Fehlern mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.
Dies Exposé wurde vom Immobilienmakler Micha Anding erstellt und ist kein Sachverständigen Gutachten.

© FLOWFACT GmbH

Hinteransicht

© FLOWFACT GmbH

Rechts vom Haus

Hauseingang zum Erdgeschoss

© FLOWFACT GmbH

Hauseingang seitlich vom Haus

Badezimmer Erdgeschoss

© FLOWFACT GmbH

Flur EG Haustür zur Vorderseite

EG

© FLOWFACT GmbH

Separates EG

Küche EG

© FLOWFACT GmbH

Zimmer EG

WC EG

© FLOWFACT GmbH

Treppe zum OG

Balkon

© FLOWFACT GmbH

Küche OG

Schlafzimmer OG

© FLOWFACT GmbH

Hinteransicht

© FLOWFACT GmbH

Dachboden

© FLOWFACT GmbH

Schlafzimmer OG

© FLOWFACT GmbH

Küche OG

© FLOWFACT GmbH

Schlafzimmer OG

© FLOWFACT GmbH