

# EXPOSÉ Objekt-Nr.: 875



## Gepflegtes Zweifamilienhaus in Visbek zu verkaufen!

Preis:	449.000 €
Wohnfläche ca.:	317,36 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	828 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	9
Haustyp:	Zweifamilienhaus

## Die Fakten

Adresse:	49429 Visbek Vechta Niedersachsen
Preis:	449.000 €
Wohnfläche ca.:	317,36 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	828 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	9
Gebiet:	Wohngebiet
Haustyp:	Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	3
Provision:	5,80% inklusive 16 % Mehrwertsteuer, Provisionspflichtig: ja
Küche:	Einbauküche
Bad:	Dusche, Wanne, Fenster
Anzahl Badezimmer:	2
Terrasse:	1
Anzahl Schlafzimmer:	7
Gäste-WC:	ja
Dachboden:	ja
Keller:	teil unterkellert
Anzahl der Parkflächen:	2 x Außenstellplatz; 1 x Garage
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Qualität der Ausstattung:	normal
Baujahr:	1972
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Zustand:	gepflegt
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	Gas
Energieeffizienz-Klasse:	D
Endenergiebedarf:	113 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2018

## Ausführliche Beschreibung

**Objektbeschreibung:** Dieses ursprünglich im Jahr 1972 erbaute Zweifamilienhaus wurde 2002 vollständig saniert. Das dazugehörige Grundstück ist ca. 828m<sup>2</sup> groß.

Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie eine ca. 155,24 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung. Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 162,12 m<sup>2</sup> große 5 Zimmerwohnung, die zudem über weitere Nutzfläche auf dem ausgebauten Spitzboden verfügt.

Zur Unterbringung Ihrer Fahrzeuge dient eine große Doppelgarage. Zudem ist noch ein Gartenhaus zu Lagerungszwecken vorhanden.

**Ausstattung:** Durch einen jeweils separaten Eingang gelangen Sie in die beiden Wohnungen.

Im Erdgeschoss kommen Sie durch einen Windfang und den Garderobenbereich mit Gäste-WC in den Flur der Wohnung. Von hier aus haben Sie Zugang zu jedem Raum. Auf der rechten Wohnungsseite befinden sich die beiden Schlafräume und das Büro. Alle drei Räume sind mit hellem Laminat ausgelegt.

Das ebenfalls auf dieser Wohnungsseite untergebrachte Tageslicht-Badezimmer ist modern gefliest mit terracottafarbenen Bodenfliesen und hellen Wandfliesen. Es verfügt über Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC.

Auf der linken Seite der Wohnung ist die geräumige Küche untergebracht. Der Raum wurde erst 2016 mit modernem Vinyl-Designboden ausgestattet. Die zum selben Zeitpunkt verbaute Einbauküche kann gerne übernommen werden.

Angrenzend an die Küche befinden sich der mit Laminat versehene Hauswirtschaftsraum und ein weiterer gefliester Abstellraum, durch welchen Sie Zugang zum Garten haben.

Das Herzstück der Wohnung bildet der sehr großzügige Wohn- und Essbereich. Auch dieser wurde mit hellem Laminat versehen. Durch die große Fensterfront ist dieser Raum sehr hell und freundlich.

Von hier aus haben Sie Zugang auf die große, überdachte Terrasse und

## Ausführliche Beschreibung

den schönen Garten des Hauses.

Die Immobilie ist teilunterkellert. Der Keller gehört zur Erdgeschosswohnung. Darin finden Sie neben dem Heizungsraum und dem Flur einen Abstellraum.

Die Wohnung im Obergeschoss des Hauses erreichen Sie durch ein eigenes Treppenhaus. Für Ihre Gäste finden Sie im Eingangsbereich ein gefliestes Gäste-WC.

Auch in dieser Etage befinden sich die 4 Schlafräume, welche alle mit warmen Korkboden belegt sind, auf der rechten Seite der Wohnung. Das, mit dunklen Bodenfliesen und hellen Wandfliesen versehene, Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche Waschtischen und WC ist ebenfalls hier untergebracht.

Die Küche und der angrenzende Hauswirtschaftsraum befinden sich auf der linken Wohnungsseite. Diese beiden Räume sind gefliest.

Vom geräumigen, mit Fertigparkett ausgestatteten, Wohn- und Essbereich der Wohnung haben Sie Zugang auf den einladenden Balkon. Dieser ist mit ansprechendem Bankirai versehen. Hier kann man entspannt die Sonne genießen!

Sollten Sie die Immobilie ggf. als Mehrgenerationen-Haus nutzen oder der im 1. OG wohnenden Partei den Zugang in den Garten ermöglichen wollen, so kann dieses über die bereits vorhandene Wendeltreppe vom Balkon aus geschehen.

Zur Wohnung im Obergeschoss gehört zudem noch der ausgebaute Dachboden, den Sie über eine Treppe durchs Treppenhaus erreichen. Hier können 2 Räume genutzt werden.

Lage:

Das gepflegte Objekt befindet sich in Visbek, in Niedersachsen. In dem schönen Ort mit ca. 9.300 Einwohnern finden Sie alle notwendigen Einkaufs- Bildungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Visbek verfügt zudem über eine gute Verkehrsanbindung. Innerhalb nur

## Ausführliche Beschreibung

weniger Fahrminuten erreichen Sie beispielsweise die Autobahn A1 oder die umliegenden Orte Vechta und Wildeshausen.

### Sonstiges:

Für diese Immobilie liegt ein gültiger Energiebedarfsausweis vor.  
Das Objekt verfügt über zwei Gas Etagenheizungen, deren Baujahre 2002 und 2018 sind.  
Der Energiebedarf beträgt 113,4 kWh/m<sup>2</sup>\*a.  
Die Energieeffizienzklasse der Immobilie lautet somit D.

Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit gut vermietet.  
Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 620,-€.

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Verkäuferin bzw. des Bauherren. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

### Provision:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 5,80% inklusive 16% Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.

### AGB:

Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

## Weitere Impressionen vom Objekt



## Weitere Impressionen vom Objekt



## So erreichen Sie uns



### DiePlusMakler GmbH

Papenbröke 10  
49525 Lengerich

Zentrale: 0541-999647-33  
info@dieplusmakler.de  
www.die-plusmakler.de

Geschäftsführer: Wouter Pesch