

Ein Traum einer Kapitalanlage...Top Invest....

31592 Stolzenau, Haus zum Kauf

Objekt ID: MM-005987



Wohnfläche ca.: **495,43 m²** - Zimmer: **16** - Kaufpreis: **469.000 EUR**



Ein Traum einer Kapitalanlage...Top Invest....

Objekt ID	MM-005987
Objekttyp	Haus
Adresse	31592 Stolzenau
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	495,43 m ²
Sonstige Fläche ca.	365 m ²
Grundstück ca.	1.513 m ²
Zimmer	16
Badezimmer	3
Separate WC	3
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1970
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Seniorengerecht, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	4,76 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	469.000 EUR



Objektbeschreibung

Bei dieser einzigartigen Immobilie handelt es sich um ein umgebautes ehemaliges militärisches Unterkunftsgebäude mit insgesamt zwei Wohneinheiten, die aktuell vermietet sind und sich als äußerst attraktive Investmentmöglichkeit präsentieren. Die vorhandenen Mieteinnahmen aus den vermieteten Wohneinheiten, die mit Staffelmietverträgen versehen sind, machen diese Immobilie zu einer äußerst attraktiven Kapitalanlage.

Das Objekt beherbergt zusätzlich eine Gewerbeeinheit, die derzeit als moderne Physiotherapiepraxis genutzt wird. Die Praxis beeindruckt mit neun Behandlungsräumen, zwei Sporträumen, drei Bädern, einem Mitarbeitendenbereich und einem einladenden Empfangsbereich. Durch ihre moderne und praktische Gestaltung bietet sie optimale Voraussetzungen für einen reibungslosen Praxisbetrieb. Die Wohnung in der Mitte des Komplexes besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, bestehend aus drei Wohnräumen, einem Bad, einem Gäste-WC sowie einer Küche und einem Wohnzimmer in einem Raum. Viel Platz, zahlreiche Fenster, eine moderne Einrichtung und der Zugang zur Terrasse machen diese Wohnung zu einem äußerst attraktiven Zuhause.

Die Wohnung auf der linken Seite präsentiert sich als gemütliche Zweizimmerwohnung mit großzügigem Schlafzimmer, einer Küche und einem Wohnzimmer in einem Raum. Komplette ausgestattet, bietet sie ein Bad inklusive einem zusätzlichen Raum sowie ein Gäste-WC und gewährt Zugang zur Terrasse. Die Bäder sind barrierefrei gestaltet, um höchsten Komfort zu gewährleisten. Der gesamte Komplex ist unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum in zahlreichen Räumen. Außerdem ist die Immobilie von Grün umgeben und bietet eine angenehme Umgebung für Bewohnende und Gewerbetreibende gleichermaßen.

Sprechen Sie mich gerne an, wenn Sie mehr Informationen zu dem Wohn- und Gewerbekomplex haben möchten. Wenn der Wunsch besteht, unterstütze ich Sie auch gerne bei Finanzierungsangelegenheiten. Vereinbaren Sie hierfür einfach einen Termin.

Ausstattung

- Baujahr 1970
- 1513 m² Grundstück
- 3 Einheiten
- voll unterkellert
- voll vermietet
- 37.200,00 € JNKM
- ruhig
- stadtnah

Sonstiges



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	136,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Stolzenau ist eine Gemeinde in Niedersachsen, eingebettet im malerischen Landkreis Nienburg/Weser und idyllisch an der Mittelweser gelegen. Die charmante Ortschaft erstreckt sich zwischen den Städten Minden und Nienburg und bietet eine erstklassige Anbindung an die Großstädte Hannover, Bielefeld und Bremen, die jeweils in nur etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung über die B441 und die B215 macht Stolzenau zum idealen Ausgangspunkt für Reisen in die Region. Die gut ausgebaute Infrastruktur ermöglicht direkte Fahrten auf den Strecken Rotenburg-Minden und Uchte-Hannover.

Entdecken Sie die kulturellen Höhepunkte von Stolzenau, darunter das faszinierende Heimat- und Puppenmuseum, historische Kirchen und zahlreiche Fachwerkbauten. Die umgebende Natur präsentiert sich in ihrer ganzen Pracht, angefangen beim idyllischen Bürgerpark über den malerischen Mühlenteich bis zu den weitläufigen Wesergebieten. Wassersportbegeisterte finden hier ein wahres Paradies.

Einkaufen am Stadtrand, gemütliche Cafés im Ortskern und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sorgen für eine angenehme Lebensqualität. Die ärztliche Versorgung und Apotheken sind vor Ort vorhanden, um das Wohlbefinden der Bewohner:innen sicherzustellen.

Sportliche Betätigung wird in Stolzenau großgeschrieben. Neben Sportplätzen und -hallen laden ein beheiztes Freibad, eine Tennishalle und ein Motorboothafen dazu ein, die Freizeit aktiv zu gestalten. Gemeinschaftliche Veranstaltungen wie das Schützen- und Stadtfest sowie der Karneval verleihen dem Ort eine lebendige Atmosphäre.

Familien mit Kindern finden in Stolzenau ein Bildungsangebot, das seinesgleichen sucht. Ein Gymnasium, eine Realschule, zwei Grundschulen und eine Förderschule bieten optimale Bildungschancen. Mehrere Kindergärten ergänzen das Angebot, um die Kleinsten bestmöglich zu fördern.







Ansicht NordOst



Ansicht NordWest



Ansicht SüdWest



Ansicht SüdOst



vorderer Flur



rechter Flur





linker Flur



Gäste WC



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich



Kinderzimmer





Schlafzimmer



Bad



Eingangsbereich Einheit links



Wohn- und Essbereich



Flur



Bad





Bad



Gäste WC



Zimmer



Ansicht NordWest



Draufsicht



Draufsicht





Luftbild



Luftbild



Luftbild



GR EG Einheit rechts

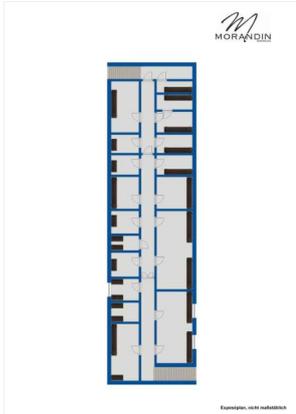


GR EG Einheit mitte



GR EG Einheit links





GR Keller

