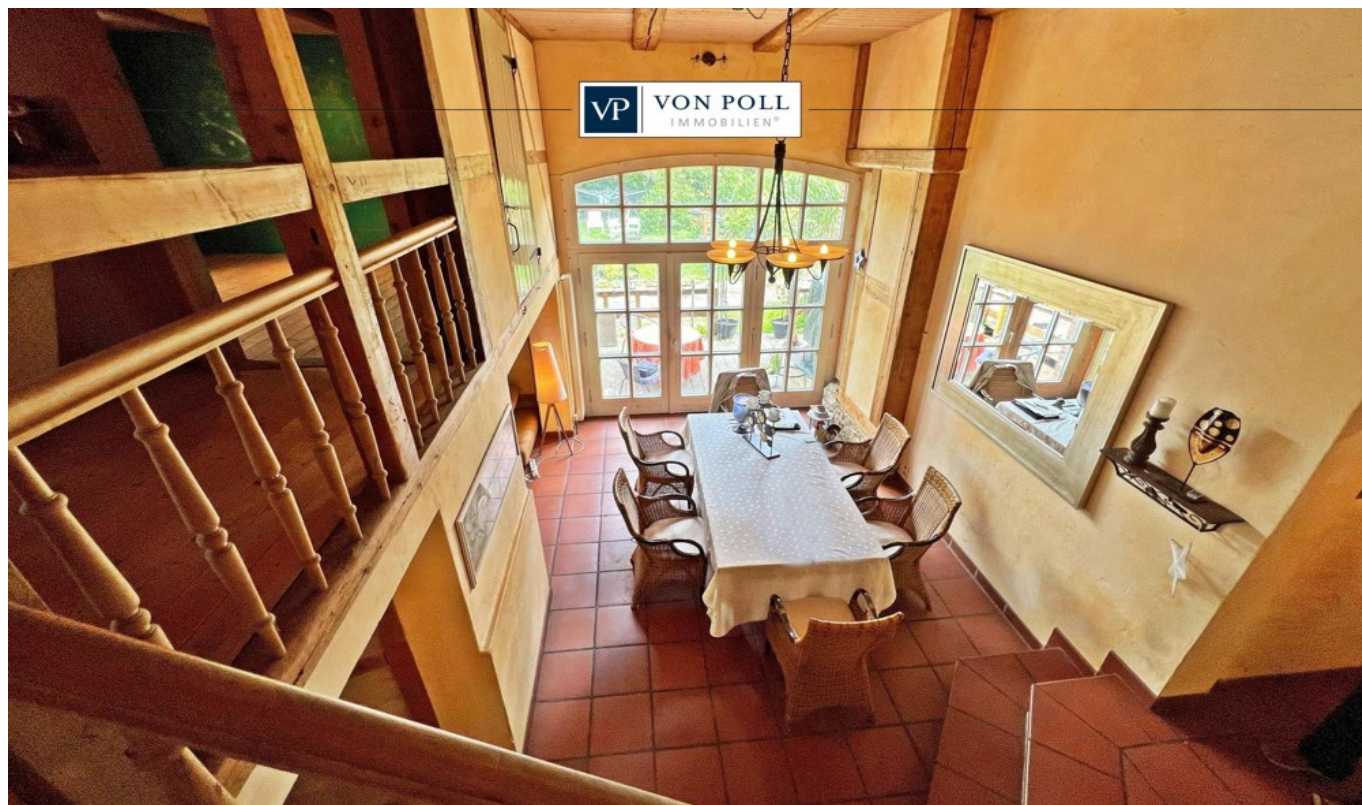


Stadthagen

# Lakóház · Befektetési ingatlan központi helyen Stadthagenben

VP azonosító: 23216007



VÉTELÁR: 449.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 371 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.470 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 23216007                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 371 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 16                       |
| Hálósobák             | 10                       |
| Fürdoszobák           | 4                        |
| Építés éve            | 1914                     |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 449.500 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2019                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Kandalló, Beépített konyha                                        |

**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                      | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                        | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 02.08.2033 |
| Energiaforrás                                        | Gáz        |

|                                                |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                             | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                            | 147.40 kWh/m²a             |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint | 1915                       |

**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



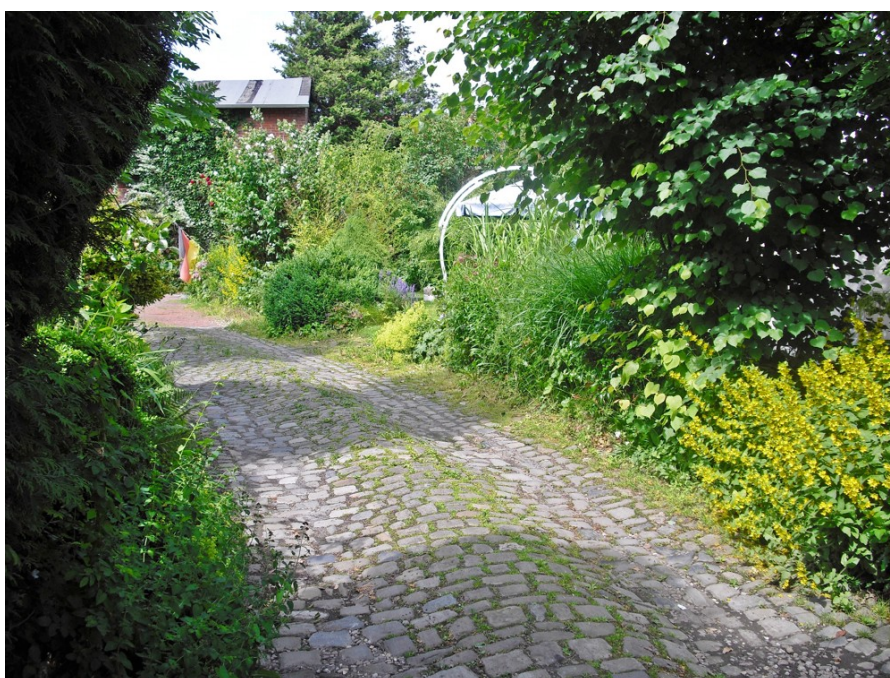
**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Az első benyomás

Teljes körben modernizált és felújított többlakásos ház Stadthagen központi részén. Három különálló lakóegységgel, muhelyiséggel, pincével és egy nagy kerttel, kerti fészkerrel, az ingatlan számos lehetőséget kínál, körülbelül 371 m<sup>2</sup> lakóterületen. További 120 m<sup>2</sup> lakóter alakítható ki egy különálló lakóegységben. Mivel egy nagy rész már átalakítva van, és a szükséges elektromos és vízvezeték-csatlakozások is rendelkezésre állnak, ez könnyen megvalósítható. A hasznos alapterület körülbelül 220 m<sup>2</sup>. Az egyes lakóegységek a következők: Foépület: 6 szoba, konyha, fürdoszoba, vendég WC; Emeleti lakás: 5 szoba, konyha, fürdoszoba, tároló; Garzonlakás: 4 szoba, konyha, fürdoszoba; Átalakítható lakás: 4 szoba, konyha, fürdoszoba, tároló. A külső állapot megőrzése mellett 2002 és 2005 között teljes felújításra került sor. 2008 és 2015 között kiterjedt belső átalakításra és felújításra került sor, azóta pedig az ingatlant folyamatosan karbantartják és modernizálják. Íme egy részlet a modernizációs és felújítási intézkedésekről: - Új Vaillant gázüzemi kondenzációs kazán (2019) - Összesen 46 egyedi gyártású PVC ablak cseréje hőszigetelő és hangszigetelő üvegezésre (anyagérték kb. 100 000 euró) - Új villanyórák - Részben felújított víz- és villanyvezetékek - Látszófa, fa padlóburkolat és tömörfa parketta felújítása - Kerti fészker - Terasz (2018) - Garzonlakás átalakítása - Foépület átalakítása - Felújított lépcsőház Az ingatlan jellemzői többek között: - Vaillant gázüzemi kondenzációs kazán (2019) - Padlófűtés a foépület nappalijában - Egyedi gyártású PVC ablakok, némelyik padlótól a mennyezetig érő - Látszófa - Csempe, parketta, fa padlóburkolat és laminált padló - 3 különálló villanyóra (a 4. lakóegység külön villanyórájának elokészítése megtörtént) - 400 voltos csatlakozás, amely alkalmas elektromos autók és hegesztőgépek töltőállomásainak kiépítésére - Terasz - Beépített konyha - Galéria - Zuhanyzó - Kandallócsatlakozás rendelkezésre áll - Boltozatos pince - Muhely/tároló - Közös helyiségek - Mosókonyha - Muholdas TV csatlakozás minden lakásban - Nagy kert - Ingyenes parkolóhelyek. Az energiafogyasztás viszonylag alacsony, a tavalyi évben az összes lakó összesen körülbelül 53 000 kWh-t fogyasztott. Élvezze a régi világ báját a közelmúltbeli modernizáció, a folyamatos karbantartás és a megbízható kivitelezés elonyeivel. Azok, akik szenvedélyesen szeretnek barkácsolni, bőséges helyet és mozgásteret találnak törekvéseikhez. Akár részleges bérbeadást fontolgat a jelzáloghitel-törlesztőrészek egy részének fedezésére, akár többgenerációs otthonként használja, akár teljes egészében befektetésként adja ki, ez az ingatlan számos lehetőséget kínál.

**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## **Részletes felszereltség**

- Gasbrennwerttherme der Firma Vaillant von 2019
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer des Haupthauses
- Kunststofffenster Sonderanfertigung teils bodentief
- Sichtholz
- Fliesen, Parkett, Holzdielen, Laminat als Bodenbeläge
- 3 separate Stromzähler (Vorrichtung für gesonderten Stromzähler für die 4. Wohneinheit vorhanden)
- 400 Volt Anschluss, geeignet für Ladestationen von E Autos und Schweißmaschinen
- Terrasse
- Einbauküche
- Empore
- begehbare Dusche
- Kaminanschluss vorhanden
- Gemeinschaftsräume
- Waschküche
- Gewölbekeller
- Werkstatt/Lagerraum
- Satanschlüsse in allen Wohneinheiten
- großer Garten
- freie Stellplätze für PKW

**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Minden a helyszínról

Das Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage von Stadthagen.

Stadthagen nennt sich selber „Stadt der Weserrenaissance“. Gut 22.000 Einwohner leben in der Stadt, die zwischen Minden und Hannover im Zentrum des Landkreises Schaumburg im Land Niedersachsen liegt. In seiner Geschichte war Stadthagen nicht nur Unversitäts-, sondern auch Residenzstadt.

Neben drei Grundschulen verfügt Stadthagen mit einer Gesamtschule, zwei Gymnasien und einer Oberschule eine gute „Bildungsdichte“.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Stadthagen. Die Innenstadt mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs liegt nur etwa 5min fußläufig entfernt.

Entfernung Flughafen Hannover: 50km / 40Min. Entfernung Hannover Innenstadt: 50km / 50 Min. Entfernung A2 Nord: 18 km / 25Min. Entfernung A2 Süd: 30 km / 35Min.

Entfernung Bahnhof Stadthagen: 0.75km / 2Min

**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 147.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**VP azonosító: 23216007 - 31655 Stadthagen**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**

**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**

**E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**