

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hude

**Mehrfamilien Haus in Hude / 2 Wohnungen mit 75m<sup>2</sup> und 114m<sup>2</sup> - ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-234886

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Kaminski

Ulmenstr. 8  
27798 Hude  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahmedatum	01.02.2026
Grundstücksfläche	567,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hude Süd

Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen

Top gepflegt -sofort bezugsfertig-

Neue Grundsteuer 318,00 Euro

3 Zimmerwohnung im Erdgeschoss

In der 75m<sup>2</sup> großen EG Wohnung wurde in alle Wohnräume Laminat verlegt.

Die großzügige Küche ist mit einer Einbauküche (mit E-Herd und Geschirrspüler, ohne sonstige E-Geräte) ausgestattet. Die einzelnen Zimmer sind geräumig und haben eine 2,80m hohe Decke. Ein Kellerraum kann als Wasch- und Trockenraum mit genutzt werden. Der Garten hinterm Haus hat eine separate Terrasse und kann mit benutzt werden.

Wegen dem bevorstehenden Verkauf ist die Wohnung aktuell nicht vermietet.

Die Wohnung ist für die sofortige Vermietung bezugsfertig renoviert.

Bisher erzielte Mieteinnahme pro Jahr: 6.600 Euro.

Heizkosten Stand 8/2022 110 Euro im Monat, Nebenkosten 80 Euro.

3 Zimmerwohnung im Obergeschoss

Die 140m<sup>2</sup> (inkl. Nutzfläche) große OG Wohnung hat zwei Etagen.

In allen Zimmern liegt Laminat. Die Wohnung hat eine Einbauküche (mit E-Herd ohne sonstige ohne E-Geräte). Im Obergeschoss ist ein sehr großes Zimmer, das in Esszimmer und Wohnzimmer aufgeteilt werden kann. Neben der großen Wohnküche ist auch noch ein weiteres Zimmer auf der Etage, welches als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Im Dachgeschoss befinden sich noch 3 weitere Räume, wo von 2 ausgebaut worden sind.

Der dritte Raum steht als isolierter Stauraum / Dachboden zur Verfügung. Kann mit wenig Aufwand auch zum Wohnraum umgestaltet werden. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen separaten Seiteneingang. Der Garten hinterm Haus kann mitbenutzt werden.

Für die EG/OG Wohnung gibt es jeweils eine eigene Terrasse.

Für kleine Gartengeräte steht der EG/OG Wohnung ein kleiner Schuppen hinter dem Carport zur Verfügung.

Wegen dem bevorstehenden Verkauf ist die Wohnung aktuell nicht vermietet.

Die Wohnung ist für die sofortige Vermietung bezugsfertig renoviert.

Bisher erzielte Mieteinnahmen pro Jahr: 8.400 Euro.

Heizkosten Stand 8/2022 160 Euro im Monat, Nebenkosten 100 Euro.

Voll Unterkellert

Der Keller hat eine Nutzfläche von 75m<sup>2</sup> und hat 7 Räume.

Einen großen Raum, der als Trockenraum und Waschküche genutzt werden kann und kleine Kellerräume, wo im Durchgang zu den Räumen auch die Heizungsanlage verbaut ist.

## **Ausstattung**

Doppel Carport mit Schuppen, Laminat, Terrasse, Garten, Badewanne, Einbauküche

Die Heizung läuft über Gas, Warmwasser über Durchlauferhitzer.

Die Heizungsanlage wurde im Dezember 2020 komplett erneuert und ist somit auf dem neusten Stand der Technik. Die Wasserleitungen und Heizungsleitungen sind aus Kupfer und auch die Stromleitungen wurden bereits modernisiert.

Die Fenster wurden 1975 eingebaut. Es sind Holzflügelfenster mit Thermopen Isolierverglasung.

Die Fenster wurden regelmäßig abgeschliffen und gestrichen und sind in einem top Zustand.

Im Keller wurden alle Fenster 1995 erneuert (Holzfenster mit Thermopen Isolierverglasung).

Im Erdgeschoss wurden die Fenster zur Straße im Dezember 2020 wegen einer

Mietersachbeschädigung erneuert (Drehkipp Kunststofffenster mit Thermopen Isolierverglasung).

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## **Sonstiges**

Privatverkauf - Makleranfragen in jeder Form sind nicht erwünscht.

## **Lage**

7min zu Fuß zum Bahnhof

Nähe Schützenplatz / Huder Bach

in einer 30er Zone

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	322,05 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Erdgeschoss Einbauküche

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Wohnzimmer



Erdgeschoss Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Kinderzimmer



Erdgeschoss Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



OG Hausflur



OG Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



OG Wohn- Esszimmer



OG Küche

# Exposé - Galerie



OG Küche



OG Dachgeschoss Zimmer

# Exposé - Galerie



OG Dachgeschoss Zimmer



OG Dachboden Zimmer

# Exposé - Galerie



Blick in den Vorgarten



Badezimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Duschbad Obergeschoss



Dusche Obergeschoss



Straßenansicht von rechts

# Exposé - Galerie



Straßenansicht von links



Garten hinten

# Exposé - Galerie



Carpot mit Schuppen

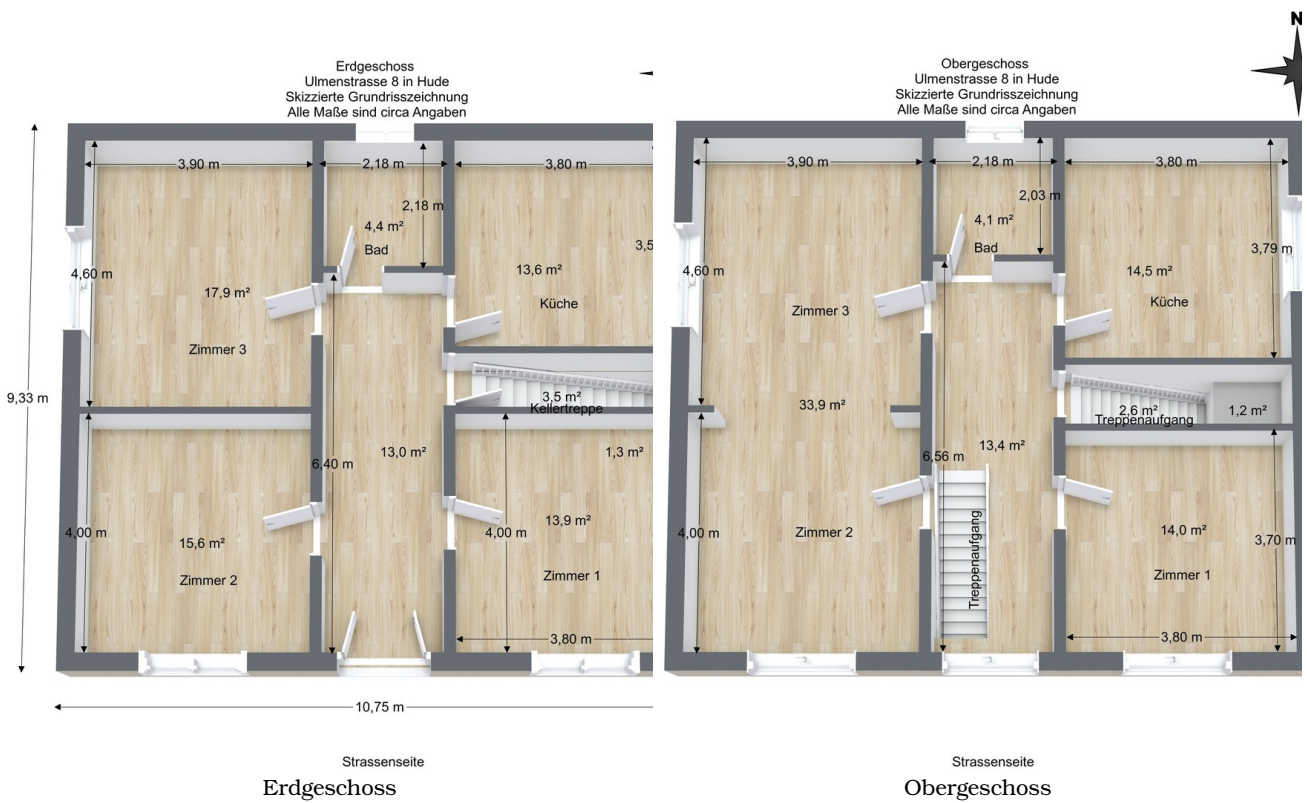


Garten hinten

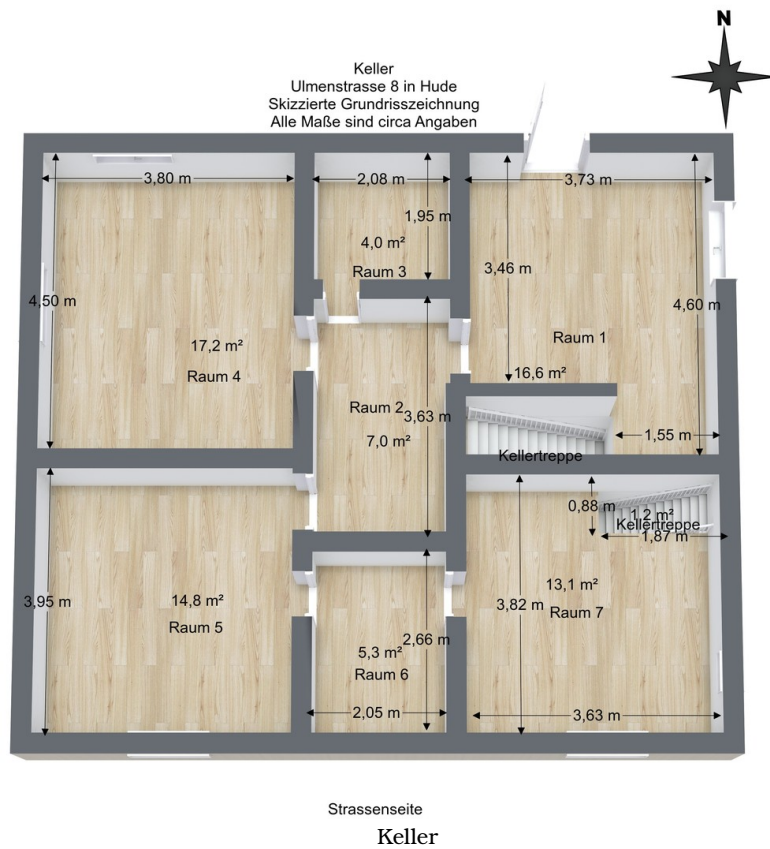
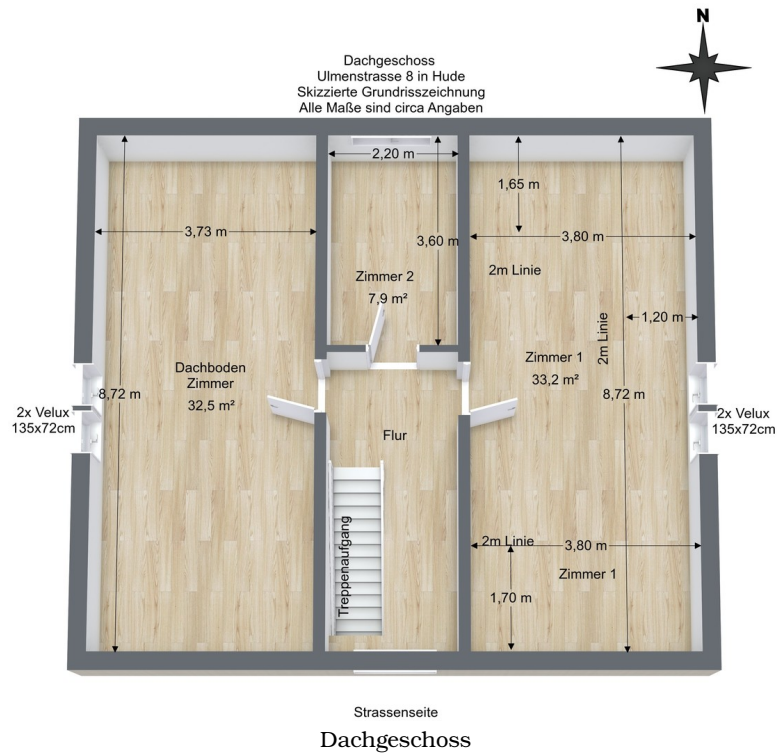
# Exposé - Galerie



Doppelcarport



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss  
Ulmenstrasse 8 in Hude  
Skizzierte Grundrisszeichnung  
Alle Maße sind circa Angaben



# Exposé - Grundrisse

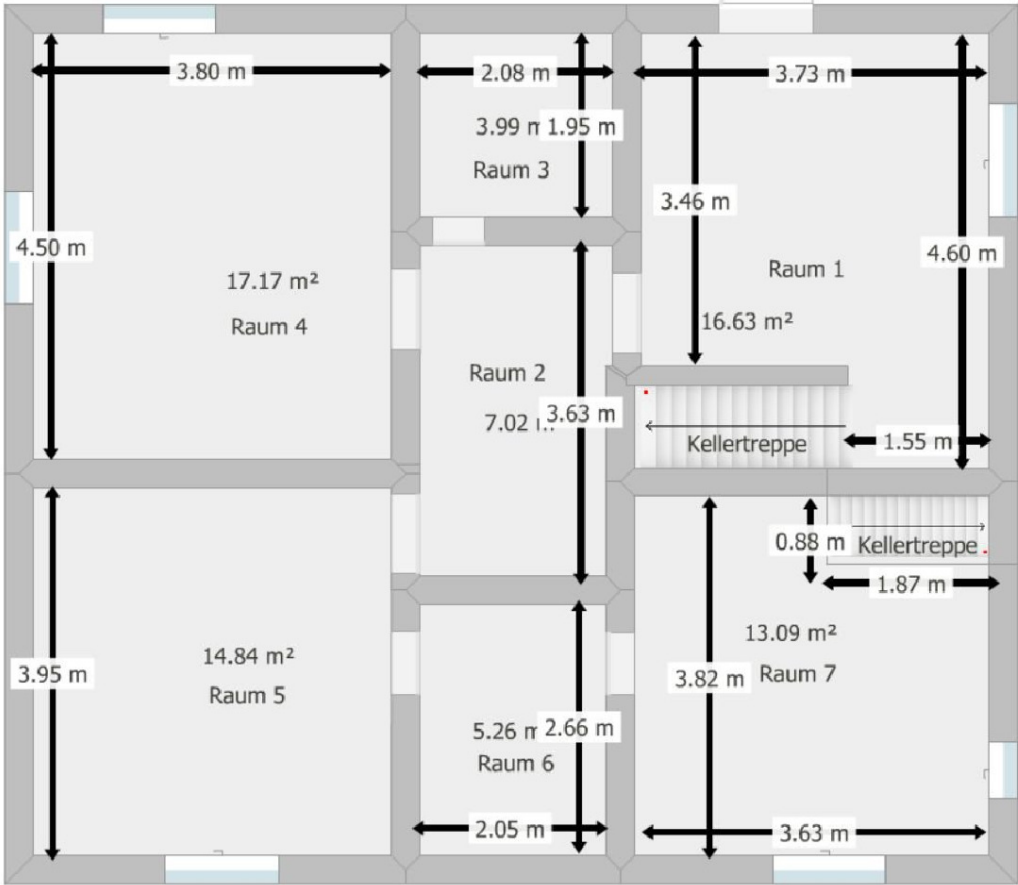
Obergeschoss  
Ulmenstrasse 8 in Hude  
Skizzierte Grundrisszeichnung  
Alle Maße sind circa Angaben



Strassenseite

# Exposé - Grundrisse

Keller  
Ulmenstrasse 8 in Hude  
Skizzierte Grundrisszeichnung  
Alle Maße sind circa Angaben



Strassenseite

# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss  
Ulmenstrasse 8 in Hude  
Skizzierte Grundrisszeichnung  
Alle Maße sind circa Angaben

