

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Fallingbostel

### Mehrfamilienhaus mit 6 großen hellen Wohnungen- provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-268055

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **660.000 €**

Heidmarkstr. 28  
29683 Bad Fallingbostel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1994	Gesamtfläche	1.900,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.900,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	811,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Ist	39.120
Energieträger	Gas	X-fache Mieteinn.	17,00
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	23.760 €
Modernisierung Jahr	2024	Nicht umlegbare BK	760 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	6
Etage	2. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein 6-Familienhaus in Ortsrandlage von Bad Fallingbostel. Hier haben auch große Familien den Platz, um es sich gemütlich zu machen.

Die Wohnungen sind hell und freundlich. Fünf davon verfügen über 2 Badezimmer mit Dusche und WC, eine geräumige Küche, 3 große Schlaf- und ein Wohnzimmer. Ein weiterer beheizter Raum ist im 1.OG und im Dachgeschoss direkt vom Treppenhaus aus zugänglich.

Die 3-Zi-EG-Wohnung hat einen Abstellraum, ein Duschbad mit WC, eine geräumige Küche und zwei Schlaf- und ein Wohnzimmer.

## Ausstattung

Die Wohnungen sind in einem gepflegten Zustand, jedoch ohne Einbauküche. Aufgrund ihrer ungewöhnlichen Größe sind die Küchen ideal als Wohnküchen geeignet.

Die 3-Zi-Whg. im EG, rechts verfügt über einen direkten Gartenzugang und wurde im Zuge einer Komplettsanierung in 2020 mit 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet.

Alle Dachflächenfenster wurden in 2013 erneuert.

Das Grundstück wird derzeit durch die Mieter selbst gepflegt.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnungen sind besonders für Familien mit Kindern oder auch Wohngemeinschaften geeignet; es handelt sich um die größten in Bad Fallingbostel verfügbaren Wohnungen.

Durch die direkt gegenüber liegende, neu erbaute Kindertagesstätte sind die Wohnungen besonders für Familien mit Kindern im Kindergartenalter interessant.

Durch die Errichtung des Heide-Klinikums in direkter Nachbarschaft zum Wiethop ergibt sich ein interessantes Entwicklungspotenzial für dieses Objekt.

Alle sechs Wohnungen sind z.Zt. vermietet.

Das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig.

## Lage

Dieses Wohnhaus befindet sich in Ortsrandlage von Fallingbostel, an der Walsroder Straße, Richtung Walsrode im Stadtsanierungsgebiet Wiethop. Die Zufahrt erfolgt über die Heidmarkstraße.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Parkfläche

# Exposé - Galerie



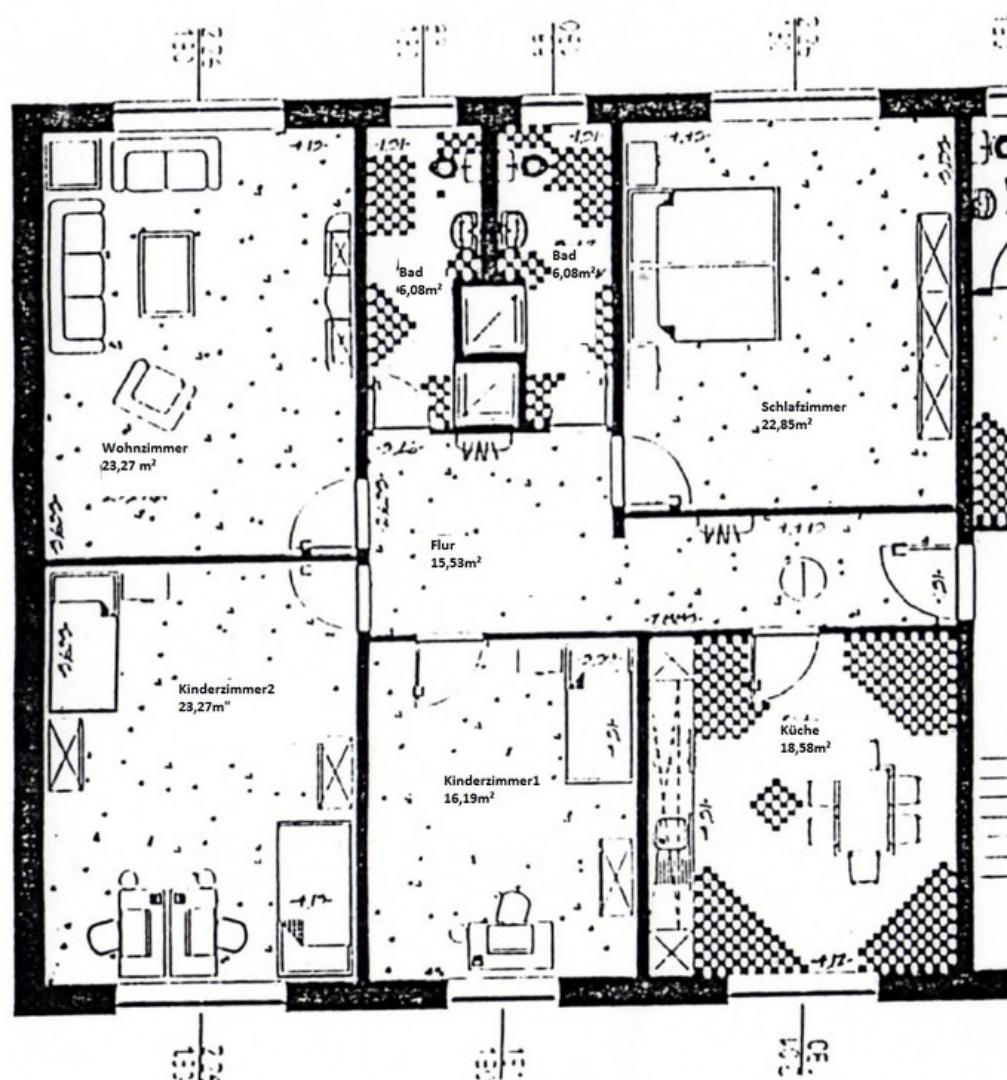
Hausansicht vorn



Hausansicht hinten

# Exposé - Grundrisse

Bad Fallingbostel EG links

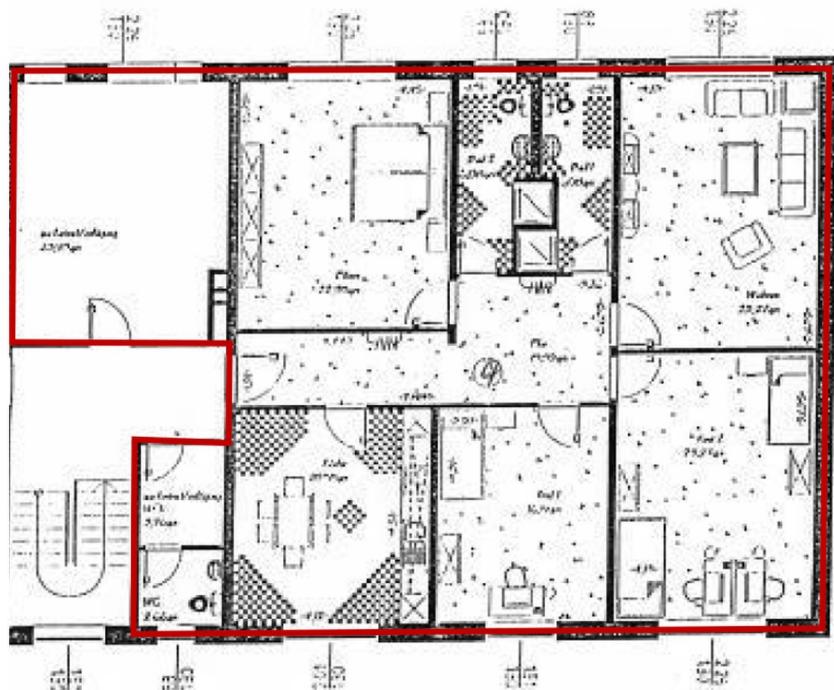


Wohnfläche WHG 1: 131,85 qm

Wohnung EG, links

# Exposé - Grundrisse

Grundriss WE4, 1. OG rechts



Wohnung 1. OG, rechts