

Exposé

Wohnung in Dissen

**Großzügige 5 Zimmer Wohnung mit mind. 9% Rendite
ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-449705

Wohnung

Verkauf: **199.999 €**

Ansprechpartner:
Daniel Detels

Große Straße 49
49201 Dissen
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1972 | Zustand | renoviert |
| Zimmer | 5,00 | Etage | 1. OG |
| Wohnfläche | 130,00 m ² | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+++ Kurzfristig bezugsfertig / übergebbar! +++

Rendite-Knaller: Erstklassiges Investment mit einer kalkulierten Bruttorendite von mindestens 9%!

Viel Platz: Großzügige 5 Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten (Familie, Home-Office, WG-Eignung).

Frisch renoviert

Energetisch aufgewertet: Effiziente Gasheizung und teilweise erneuerte Fenster sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und optimierte Energiekosten.

Schnelle Verfügbarkeit: Die Übergabe kann in Kürze erfolgen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine geräumige 5-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von . Diese Immobilie ist ein wahres Raumwunder und bietet auf ca. 130 m² Wohnfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Perfekt für Kapitalanleger: Durch die optimale Aufteilung der 5 Zimmer eignet sich diese Wohnung hervorragend zur Erzielung einer überdurchschnittlichen Rendite, beispielsweise durch eine Wohngemeinschaft (WG). Mit einer kalkulierten Bruttorendite von über 9% stellt dieses Objekt ein äußerst attraktives Investment dar.

Ideal für Eigennutzer: Familien oder Paare mit Platzbedarf (Home-Office, Gästezimmer) finden hier ein großzügiges Zuhause, das durch die aktuelle Renovierung modernen Wohnstandard bietet.

Zustand: Die Wohnung befindet sich derzeit in den letzten Zügen einer umfassenden Renovierung. . Die Fertigstellung und Übergabe ist für Mai geplant.

Ausstattung

Zimmer: 5 gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen

Heizung: Effiziente Gasheizung

Fenster: Ein wesentlicher Teil der Fenster wurde bereits gegen moderne, energieeffiziente Modelle ausgetauscht

Küche/Bad: Bad mit Dusche und Wanne;

Zusatzflächen: 2 Balkon, Kellerabteil,

Lage

Mitten im Herzen von Dissen a.T.W.

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung genießt eine absolute Top-Zentralität. Sie befindet sich in der Großen Straße 49, direkt in der lebendigen Innenstadt von Dissen am Teutoburger Wald. Besser geht es kaum!

Fußläufiger Komfort: Leben Sie dort, wo andere einkaufen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen quasi vor Ihrer Haustür. Supermärkte (z.B. [Name falls bekannt, z.B. Combi oder Lidl]), Bäcker, Apotheken, Ärzte und Banken sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Gastronomie & Freizeit: Vielfältige Restaurants, Cafés und kleine Fachgeschäfte in der direkten Nachbarschaft laden zum Verweilen ein und verleihen der Lage urbanen Charme. Der Rathausplatz und der angrenzende Stadtpark für entspannte Spaziergänge sind ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Hervorragende Anbindung:

ÖPNV: Mehrere Bushaltestellen des Regionalverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine gute Anbindung an umliegende Orte und den Bahnhof Dissen-Bad Rothenfelde.

Auto: Die Autobahn A33 ist schnell erreicht, was die Lage auch für Pendler nach Osnabrück oder Bielefeld attraktiv macht.

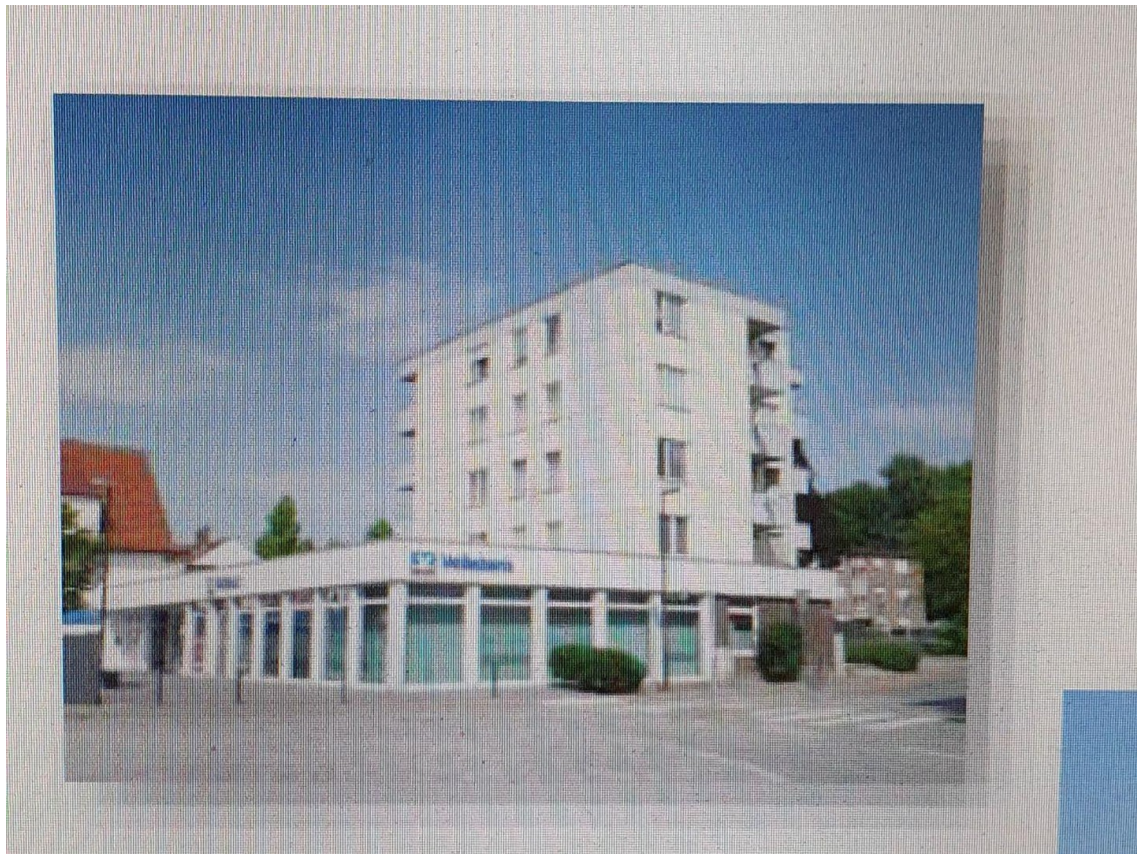
Familie & Bildung: Kindergärten und die Grundschule Dissen sind fußläufig oder kurzfristig mit dem Fahrrad erreichbar, was die Wohnung auch für Familien sehr interessant macht.

Fazit zur Lage: Die Große Straße 49 bietet "Urbanes Wohnen im Grünen" – perfekt für alle, die Zentralität schätzen, aber auf die Vorzüge des Teutoburger Waldes nicht verzichten möchten. Diese Lage sichert eine nachhaltige Vermietbarkeit und unterstützt das Renditepotenzial der Immobilie.

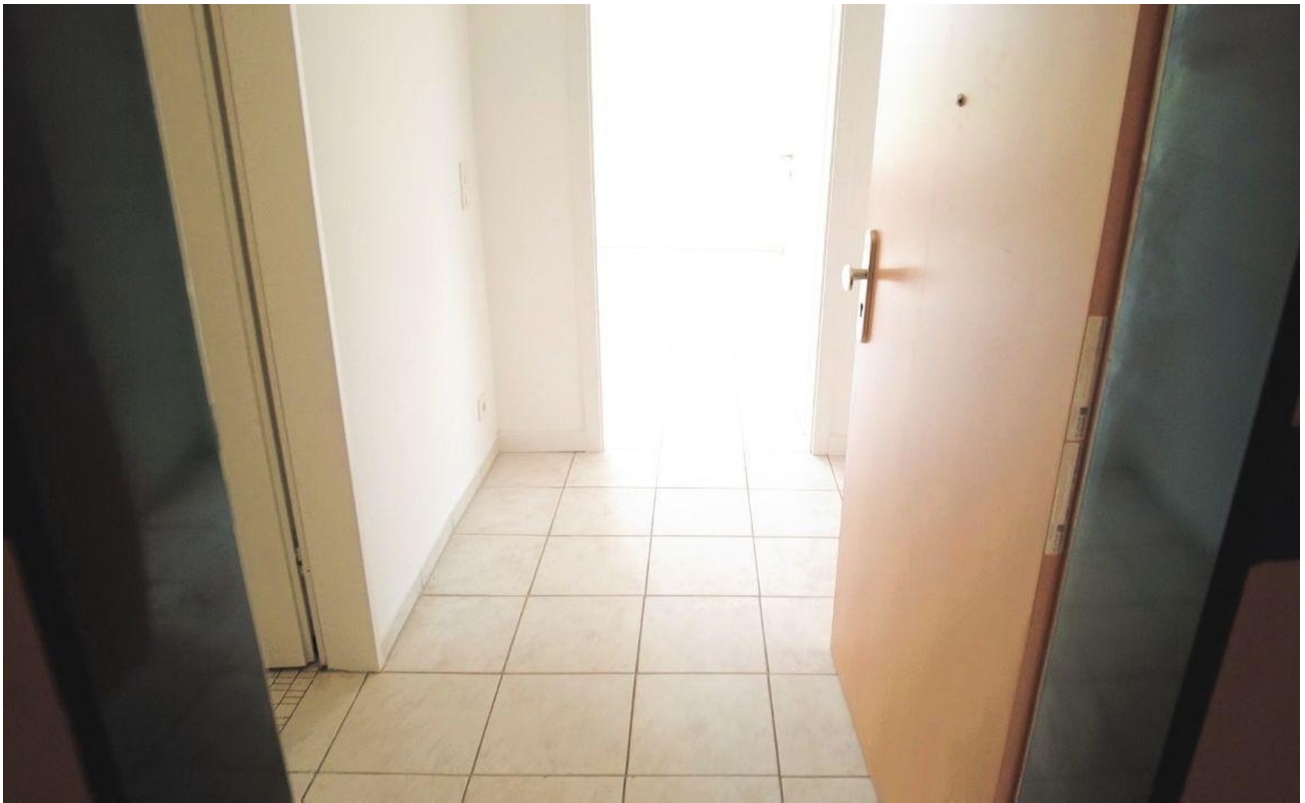
Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 115,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



balkon

Exposé - Galerie



Gäste WC

Exposé - Galerie



Eingang



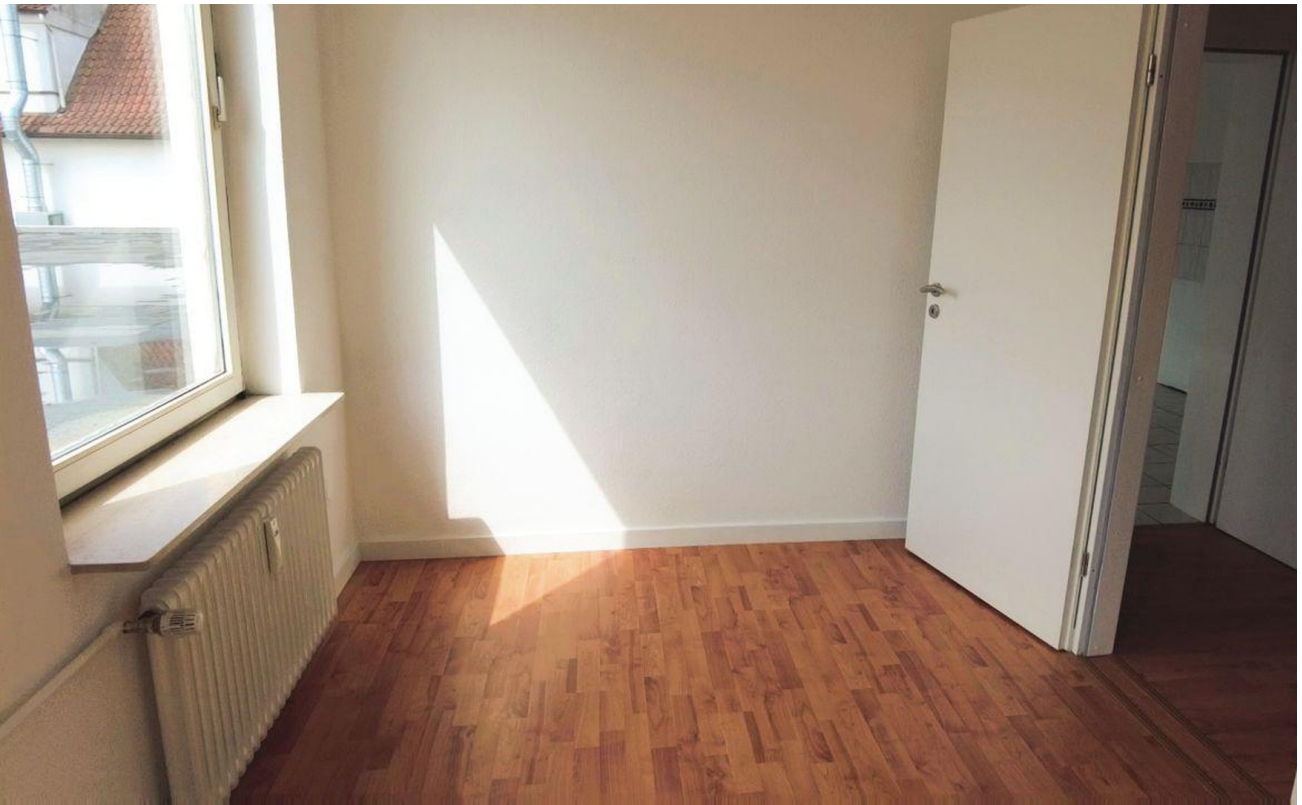
Küche

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Galerie



Dusche



Exposé - Galerie



Badewanne



Exposé - Grundrisse

