

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Breloh/Munster

### Zinshäuser mit guter Rendite



Objekt-Nr. OM-450818

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

29633 Breloh/Munster  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1967	Garagen	7
Grundstücksfläche	2.320,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Wohnfläche	810,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	74.925
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	18,68
Modernisierung Jahr	2023	Nicht umlegbare BK	1.168 €
Zustand	modernisiert	Anzahl Einheiten	12
Gesamtfläche	850,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine solide Wohnanlage, bestehend aus zwei Wohnhäusern zuzüglich sieben Einzelgaragen und einem Stellplatz. Die Immobilie wurde mit einer Putzfassade und Satteldach versehen.

Alle zwölf Wohneinheiten, bestehend aus 3-Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Südwestbalkon, sind vollständig vermietet. Ein Hausmeisterappartement einschließlich Duschbad befindet sich im Souterrain. Gut geschnittene Grundrisse für eine gute alltagstaugliche Nutzung. Die großzügigen Dachgeschosse bieten eine gute Nutzung für Abstellzwecke und Wäschetrocknung oder mögliche Ausbaureserve.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz die den Bewohnern zur Verfügung stehen.

## Ausstattung

oSolide Bauweise mit funktionalen und gut nutzbaren Grundrissen

oSeparate Küchen inkl. 11 EBK

oTageslichtbäder mit Waschmaschinenanschluss und Dusche oder Badewanne

oSüdwestbalkone zu allen Wohnungen

oModerner Laminat- und Fliesenböden

oKunststofffenster in weiß

oFunkablesbare Wasser- und Heizungszähler

oWarmwasserversorgung erfolgt über die Zentralheizung

oUmfangreiche Kellerräume einschl. Fahrradraum

oMehrere Garagen als zusätzliche Nutzfläche

Die Bäder wurden von 2009 bis 2023 nach und nach saniert.

Die Gasbrennwertheizung wurde in 08/2018 erneuert

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Privatverkauf / Provisionsfrei

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich im Gemeindeteil Breloh in Wohngegend umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Fußläufig sind ein Kindergarten, eine Grundschule, Spiel- und Sportplätze sowie Waldspazierwege erreichbar. Ein Einkaufsmarkt und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Schulen und eine gute Infrastruktur wie Apotheken, Fachärzte und Geschäfte im Stadtgebiet gewährleistet. Ebenfalls in der Nähe befindet sich u.a. der Flüggenhofsee und tolle Radwege durch die Erholungsgebiete.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut: Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Bahnhof oder zu umliegenden Ortsteilen. Der Bahnhof Munster bietet zudem regionale Zugverbindungen, unter anderem Richtung Soltau, Uelzen und Hannover, und erleichtert damit sowohl den Arbeitsweg als auch überregionale Reisen. Die Anschlüsse zur A7 sind in ca. 12-15 Autominuten erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	241,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

# Exposé - Grundrisse

