

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Dorfmark

**Charmantes Fachwerkhaus mit Einliegerwohnung & großem Grundstück – Projekt mit Potenzial in Dorfmark**



Objekt-Nr. **OM-456022**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **359.000 €**

Hauptstraße 54  
29683 Dorfmark  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	259,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Fachwerkhaus aus dem Jahr 1905 bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die den Charme historischer Gebäude mit eigenen Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Mit ca. 259 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, einer separaten Einliegerwohnung sowie einem rund 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung oder als attraktives Sanierungsprojekt für Investoren und Handwerker.

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Dorfmark und bietet gleichzeitig ein großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights:

- ca. 259 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Einliegerwohnung mit separatem Bereich (60qm, Möglichkeit zur Erweiterung als komplett abgeschlossene Wohnung in der gesamten oberen Etage mit ca 90qm)
- großes Grundstück mit ca. 1.300 m<sup>2</sup>

zentrale Lage in Dorfmark

- charaktervolles Fachwerkhaus mit viel Potenzial
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzung + Vermietung)

Zustand / Sanierung:

Die Immobilie ist renovierungs- und sanierungsbedürftig. Je nach Anspruch und Nutzungskonzept sollte ein entsprechendes Budget für Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden.

Typische Maßnahmen umfassen u. a.:

energetische Sanierung (Energieklasse H)

Heizungserneuerung

teilweise Modernisierung von Innenausstattung und Technik

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Das Objekt eignet sich besonders für:

- Handwerker oder Käufer mit Erfahrung in Sanierungsprojekten
- Kapitalanleger mit Blick für Entwicklungspotenzial
- Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung

## Lage

Dorfmark ist ein Ortsteil der Stadt Bad Fallingb. im Heidekreis und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten sowie eine sehr gute Anbindung an die A7.

Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht kurze Wege im Alltag und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Vermieter interessant.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	441,34 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

