

Exposé

Einfamilienhaus in Sprockhövel

Einzigartige Lage! Freistehendes Einfamilienhaus am Waldesrand



Objekt-Nr. OM-474625

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.250 € + NK**

45549 Sprockhövel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche	767,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2027
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	103,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Carports	1
Heizkosten	150 €	Stellplätze	3
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.750 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zum Exposé dieser einzigartigen Immobilie.

Ein Freistehendes Einfamilienhaus in allein Lage am Waldesrand in Niedersprockhövel.

Die Liegenschaft ist für eine Familie mit maximal 1 Kind geeignet (3Personen).

Das ursprünglich errichtete Einfamilienhaus wurde im Jahre 2013 grundsaniert, hierbei wurde die Liegenschaft insbesondere Zukunftsorientiert weit über den Standard in Richtung Passivhaus (Haus mit extremster Wärmedämmung) saniert. Es gibt keinen Sanierungsstau durch stetig laufende Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten, so erfolgte noch im Jahre 2023 der Einbau einer neuen Flüssig-Gastherme, zur vorsorge wegen dem Heizungsgesetz. Die Liegenschaft befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Top Zustand.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche im Erdgeschoss von Ca. 98m² und bietet 3 Zimmer. Die Terrasse hat Ca. 30m² und ist vom Wohnzimmer als auch Schlafzimmer zu erreichen. Der Dachboden dient als Stauraum und ist nicht ausgebaut.

Als Heizung wurde eine Gastherme verwendet, der Flüssiggastank ist ein Eigentumstank.

Der Mieter kann sich somit selbst mit Wärme/Flüssiggas versorgen. Das Haus verfügt über eine biologische Kleinkläranlage ebenso über einen Glasfaser-Anschluss.

Die Vermietung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften ausdrücklich nur befristet mit einer Erstvertragslaufzeit von bis zu 4 Jahren.

Die Liegenschaft kann nach Absprache mit den jetzigen Mietern, jedoch spätestens zum 01.02.2027 gemietet werden.

Tierhaltung nach Absprache, ggf. 1 kleiner Hund.

Es sind mehrere Nachweise wie z.B. Schufa, Mieterselbstauskunft und Einkommensnachweis erforderlich. Das Nettoeinkommen der jeweiligen Mietinteressenten sollte bei Vertragsabschluss bei mindestens der 2,5fachen Warmmiete liegen - gemäß Empfehlung der Kreditinstitute.

Kaltmiete: 1250,00 €

Neben/Betriebskosten (2-3 Personen) ohne Warmwasser/Heizung: 200,00 €

Heizkosten: beim Versorger, Ca. 150,00 €

Strom: (Beim Versorger, z.B. AVU): nach Verbrauch

Garten/Grundstückspflege, Winterdienst, usw.: durch Mieter/Gärtner (nicht in Betriebskosten enthalten)

Kaution: 3 KM / 3750,00 €

Bitte beachten Sie insbesondere, dass u.a. die Garten/Grundstückspflege, der Winterdienst, usw. durch die derzeitigen Mieter Fachgerecht in Eigenleistung erledigt wird und somit nicht in den Betriebskosten berücksichtigt wird. Sollten zukünftig diese Tätigkeiten durch Fremdfirmen erledigt werden, so dürften sich die monatlichen Betriebskosten um etwa 300-400 € erhöhen.

Ausstattung

Energieausweis:

Das Objekt wurde seit Sanierung überwiegend mit dem im Wohnzimmer befindlichen Kamin beheizt, der Verbrauch lag gemäß Angaben der Mieter bei etwa 3,5m² Scheitholz pro Jahr. Die Gasheizung wurde nur "gelegentlich" eingeschaltet und weist daher einen Durchschnittsverbrauch (2013-2026) von jährlich etwa 476 Liter Flüssiggas (Ca. 300 € / 25,00 € pro Monat) auf. Der Energieausweis/Verbrauchsausweis, der den tatsächlichen und nicht

einen theoretischen Verbrauch ausweist, ist in Bearbeitung und beträgt voraussichtlich ein Endenergieverbrauch von 113,0KW, Effizienzklasse D.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Kamin, Barrierefrei

Lage

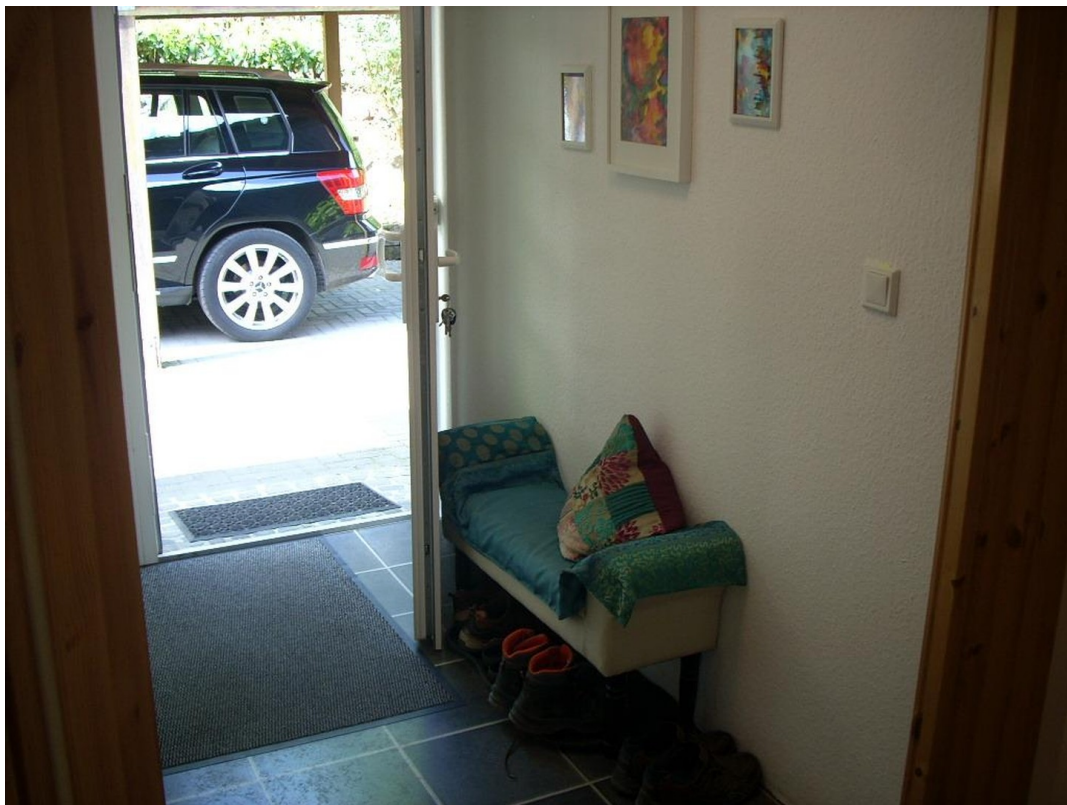
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur1



Flur1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur2



Flur2

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

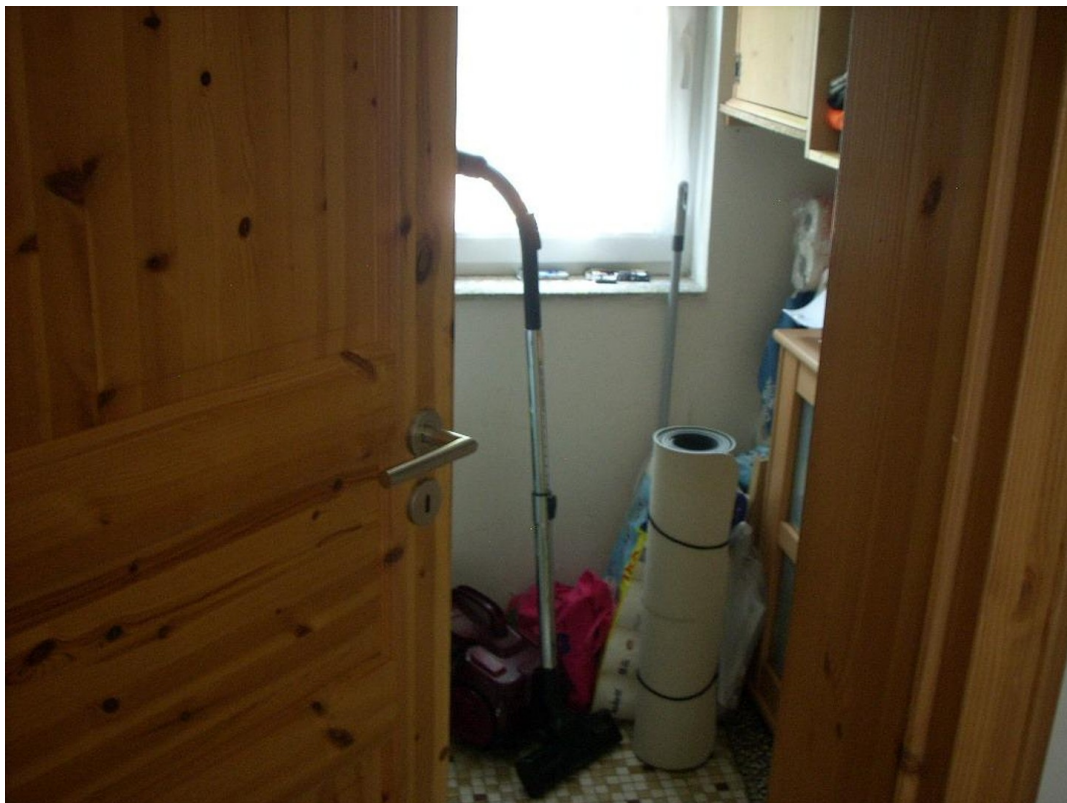


Kamin

Exposé - Galerie



Gastherme



Abstellraum/HWR

Exposé - Galerie



Zählerschrank



Terrasse mit Pergola

Exposé - Galerie



Terrasse



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Garten/Stellplatz

Exposé - Galerie



Stellplatz/Garten



Steingarten

Exposé - Galerie



Kaminholzlager



Kaminholzlager

Exposé - Galerie



Hauseingang Carpoprt



LPG Tank

Exposé - Galerie



Vorgarten



Hof/Carport

Exposé - Galerie



Tor Stellplatz