



## Solides Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Römstedt!

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	2463
Adresse:	DE-29591 Römstedt Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	149.000,00 EUR
Courtage / Provision:	2,985% inkl. ges. Mwst. anteilige Käuferprovision

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 160 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl Balkons:	1
Grundstücksfläche:	ca. 2.213 m <sup>2</sup>
Stellplatzart:	Garage

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	West
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Holz, Kunststoff



Rollladen:	ja
Türen (außen):	Holz
Dachform:	Satteldach

## Zustandsangaben

Baujahr:	1953
Zustandsart:	gepflegt

## Verwaltung

verfügbar ab:	nach Vereinbarung
---------------	-------------------

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	H
erstellt am:	26.02.2024
gültig bis:	25.02.2034
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 335,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Beschreibung im Detail

Zum Verkauf steht ein in ruhiger Wohnlage von 29591 Römstedt befindliches - frei werdendes - Zweifamilienhaus mit separater Apartmentwohnung auf einem ca. 2213 m<sup>2</sup> großem Eigentumsgrundstück. Zum kleinen Anwesen gehört ein massives Nebengebäude mit zwei Garagen und einem großzügigen Abstellraum. Das von einer Handwerkerfamilie im Ursprung 1953 errichtete Haus wurde ca. 1964 noch um einen Anbau erweitert. Die insgesamt drei Wohneinheiten verfügen jeweils über eigene Eingänge.

Das kleine ebenerdige Appartement mit Eingangstür an der hinteren Giebelseite (ca. 22 m<sup>2</sup>) ist vermietet und folgendermaßen aufgeteilt:

- Eingangsflur, Wohn-/Schlafraum, Duschbad, Küche und der vom Mieter im Seniorenalter gut gepflegtem Gartenanteil

Die moderne und geschmackvolle Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung (ca. 64 m<sup>2</sup>) im 1. Obergeschoss ist aufgeteilt in:



- eigener Treppenaufgang, Flur, kleines Büro, Schlafzimmer, modernes hell gefliestes Duschbad, Küche (Einbauküche gehört zur Wohnung!) Wohnzimmer mit Austritt zur mit tollem Weitblick ausgestatteten Dachterrasse. Diese Wohnung ist noch bis 30.11.24 vermietet, dann wird sie frei.

Die Erdgeschosswohnung ist frei und verfügt über ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Flur, große Wohnküche (Einbauküche gehört zur Wohnung), Bad mit Dusche und Wanne, Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Kellerabgang in den Teilkeller. Die Wohnung sollte renoviert werden.

Die Ölzentralheizung (1994) mit ihren 4x2000 Liter Vorrattanks ist - neben einigen Abstellräumen - im Teilkeller untergebracht. Auf Anfrage können wir Ihnen auch Innenbilder der noch vermieteten und geschmackvoll eingerichteten Obergeschosswohnung zur Verfügung stellen. Das Grundstück ist in zwei Bereiche aufgeteilt, wobei sich eine größere Rasenfläche hinter dem Nebengebäude befindet.

Sollte dieses attraktive Angebot Sie ansprechen, so stehen wir Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

## **Beschreibung der Lage**

Das kleine Anwesen befindet sich in Römstedt, ca. vier Kilometer vom Kurbad Bad Bevensen entfernt. Der Ort Römstedt hat ca. 530 Einwohner und besitzt eine gesunde Infrastruktur und eine gewachsene Dorfgemeinschaft. Feuerwehr und Sportverein laden zum Mitmachen ein. Schulische Anbindung ist Richtung Himbergen für den Grundschulbereich und nach Bad Bevensen für alle weiterführenden Schulen.



## Details zur Provision

Alle Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die anteilige Käufercourtage in Höhe von 2,98 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluß fällig und vom Käufer zu zahlen.



## Galerie



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Nebengebäude



Eingang



Küche OG



Küche OG



Dachterrasse



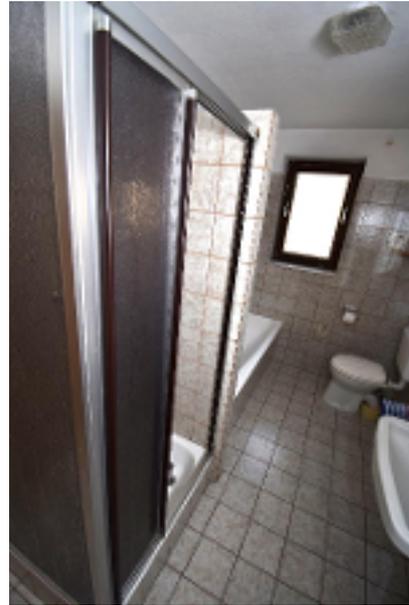
Duschbad OG



Grundstück



Küche EG



Vollbad EG



Vollbad EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Schulze Immobilien

**Adresse:**

Bahnhofstraße 6  
DE-29549 Bad Bevensen  
Deutschland

**Webseite:**

[www.schulze-immobilien.net](http://www.schulze-immobilien.net)

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Diplom-Kaufmann Mathias Schulze

**Telefon:**

05821 - 977 6078

**E-Mail:**

[info@schulze-immobilien.net](mailto:info@schulze-immobilien.net)



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gepflogenheiten unter Einhaltung der Regeln unseres Berufsstandes.
2. Die uns erteilten Aufträge gelten, soweit nichts anderes vereinbart, bis zum schriftlichen Widerruf.
3. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Wenn wir zusätzlich dem rechtsgeschäftlichen Verkehr mit unseren Auftraggebern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ zugrunde legen, so geschieht dies in Ausfüllung und Ausgestaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und unter strikter Wahrung des gerechten Ausgleichs der gegenseitigen Rechte und Pflichten mit dem Ziel der Rationalisierung des Geschäftsablaufs.
4. Unsere Angebote erfolgen gemäß den uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen.
5. Sollte/n Ihnen unser/e Angebot/e bereits bekannt sein, so teilen sie uns dies bitte innerhalb von vier Tagen unter Angabe der Quelle - schriftlich mit. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt das Objekt durch uns nachgewiesen. Die Provision ist dann bei einem Vertragsabschluß in jedem Fall zu zahlen.



6. Sofern aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

7. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluß. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich daraus beziehenden Nebenabreden.

8. Diese Geschäftsbedingungen gelten mit Annahme des/der Angebot/e als anerkannt.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Uelzen.

Stand 02.10.2001