



Exposé



Leben mit Perspektive – Investment für die Zukunft



INHALT

Über Landhaus Immobilien Meerregion	2
Übersicht	3
Objektbeschreibung	7
Bilder von der Mietwohnung im OG	11
Ausstattung	12
Lage	15
Überarbeitete Grundrisse EG in 2D und 3D	18
Original Grundriss Erdgeschoss und Schnittzeichnung	19
Grundrisse Keller- und Obergeschoss	20
Grundriss Anbau mit der Gewerbefläche	21
Liegenschaftskarte	22
Allgemeine Geschäftsbedingungen	23
Widerrufsbelehrung für Verbraucher	24



ÜBER LANDHAUS IMMOBILIEN MEERREGION



Die Kernaufgabe der Firma Landhaus Immobilien Meerregion liegt bei der Vermittlung von Häusern zum Kauf.

Als Qualitätsmakler in der Steinhuder Meerregion bin ich individuell, regional und persönlich für Sie da.

Ich möchte keine zufriedenen Kunden haben –

Sie sollen begeistert sein!

Viel Spaß beim Durchstöbern des Exposés, bei Fragen kontaktieren Sie mich ganz unverbindlich.

Lassen auch Sie sich begeistern und empfehlen mich anschließend gerne weiter.



Sprechen Sie mich gerne auch in Sachen Finanzierung an! Parallel zu Ihrer Hausbank sollten Sie **IMMER auch einen Finanzierungsvorschlag eines unabhängigen Vermittlers einholen!**





Leben mit Perspektive

Investment für die Zukunft



2 Familienhaus mit Nebengebäude (Gewerbeobjekt)

Für die Adresse des Objekts
kontaktieren Sie mich gerne:

0176 363 94 207

info@landhaus-meerregion.de

www.landhaus-meerregion.de

ÜBERSICHT

Grundstück: 770 m²

Wohnfläche EG (Bezugsfrei): ca.120 m²

Wohnfläche OG (vermietet): ca.100 m²

Gewerberaum im Nebengebäude (vermietet): ca. 80 m²

Nutzfläche Keller: ca. 120 m²

Baujahr: 1978

Haustyp: 2 Familienhaus mit Nebengebäude (Gewerbeobjekt)

Etagenzahl: 1,5

Zimmer: 10 (5 im EG, 5 im OG)

Bäder: 5 + WC Damen / Herren + Dusch- /
Waschraum im Nebengebäude

Keller: vollunterkellert

Heizung: Ölzentralheizung, Gasanschluss
vorhanden





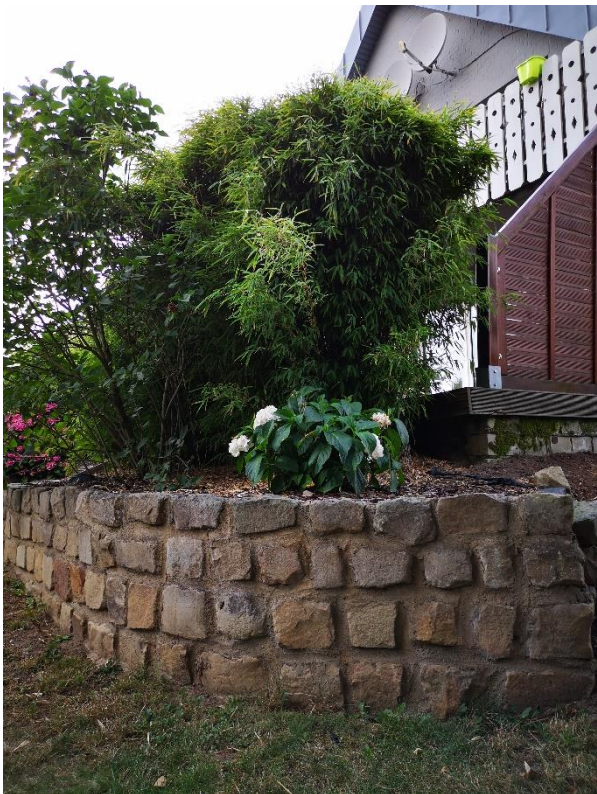
Zustand: gut bis sehr gut, sehr viele schöne Details, liebevolle Gestaltung

Letzte Sanierung: fortlaufend, sichtbare Investitionen, KEIN Reparaturstau!

Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

Provisionspflichtig: nein

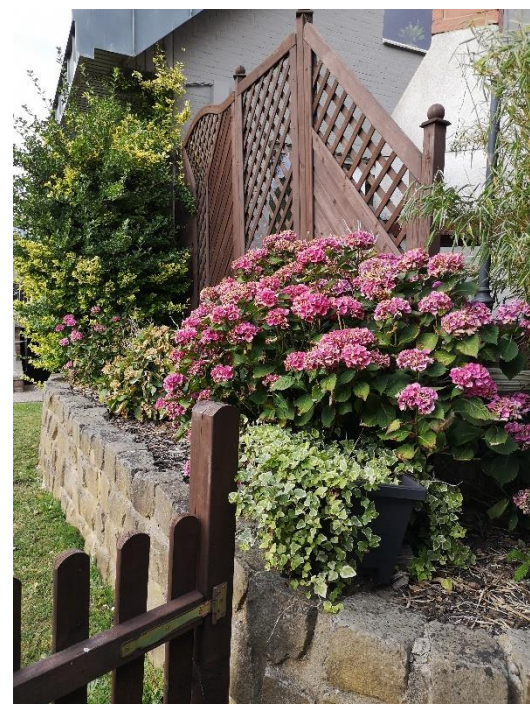
Provisionshöhe: **Die Provision wird durch den Eigentümer übernommen!**

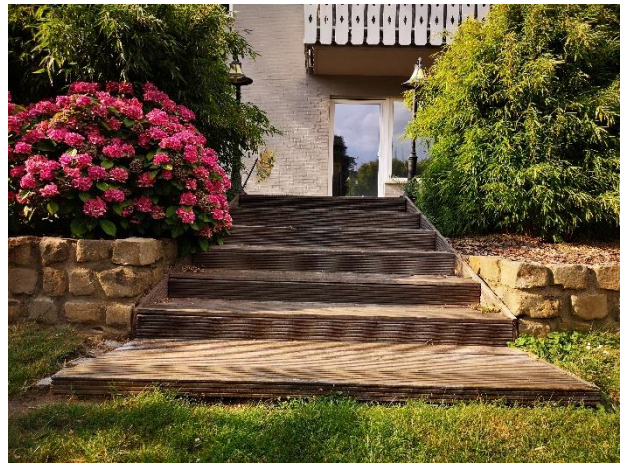


Das Engagement und die zahlreichen Investitionen erkennt man auch an den liebevoll angelegten Außenanlagen.



Pflegeleicht und gemütlich – das ist
dieser Garten.





Eine richtige Wohlfühlloase.





OBJEKTbeschreibung

Dieses sehr gepflegte 2 Familienhaus mit dem später erbautem Nebengebäude wurde im Jahr 1978 durch den jetzigen Eigentümer auf einem 770 m² Grundstück errichtet.

Regelmäßig wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, welche man beim Betreten des Hauses sofort spürt. Das Dach beispielsweise wurde vor 11 Jahren komplett in Zink gefertigt. Diese Bauweise ist nahezu unverwundlich und somit langlebig und wartungsarm. Die vorhandenen Giebeln wurden vergrößert und ebenfalls mit Zink verkleidet. Das diese besondere Bauform nicht nur äußerst robust, sondern vor allem sehr kostspielig ist, versteht sich von selbst. Kosten und Mühen wurden bei diesem Bau keine gespart!

Im Zuge der Dachsanierung wurde selbstverständlich auch die Dachdämmung auf modernen Standard gebracht. Ebenfalls wurden die Hauptbäder in Erd- und Dachgeschoss und die Heizungsanlage erneuert. Eine hochwertige Sanitärausstattung und geschmackvolle Gestaltung laden ins Badeparadies ein.

Die hochwertige und liebevolle Gestaltung findet sich auch in anderen Bereichen wieder. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss beispielsweise hat zahlreiche schöne Details.

Im Laufe der Zeit wurde auch die Raumaufteilung der Zeitepoche und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst.





So wurde aus der einzelnen Küche ein großzügiger und gemütlicher Wohn - Essbereich geschaffen. Nach dem Einbau ihrer neuen Traumküche und dem Einbringen Ihrer persönlichen Note können sie sofort in die schöne Erdgeschoss Wohnung einziehen.

Die übrigen Räume haben einen funktionalen Zuschnitt und sind allesamt Licht durchflutet.

Das Gäste - WC ist noch älteren Baujahres, aber so wie alle Bäder im Haus sehr gepflegt.

Durch die Terrassentür oder das erst kürzlich eingebaute Schiebeelement im Essbereich können Sie bequem die großzügige Terrasse mit dem Grillkamin betreten.

Über wenige Stufen gelangen Sie von dort in den schön und hochwertig angelegten Garten. Durch die Größe ist dieser sehr pflegeleicht.

Die Dachgeschosswohnung besitzt anstatt der Terrasse einen Balkon, ist von der Raumaufteilung sonst aber absolut identisch.

Lediglich durch die Dachschrägen verliert man leicht an Raum, weshalb sich die Wohnfläche um 20 m² auf 100 m² verringert.

Die obere Wohnung ist bereits lange Zeit an einen solventen Mieter vermietet. Eine Mietanpassung ist im gesetzlichen Rahmen möglich.

Der Anbau wiederum war ursprünglich mal als Friseursalon geplant und so in den Grundzügen auch gebaut.





Es befinden sich in dem Gebäude alle für einen Gewerbebetrieb benötigten Räumlichkeiten. Im vorderen Teil befindet sich der Verkaufsraum/Haarstudio, allerdings nur mit den vorbereiteten Arbeitsplätzen, im hinteren Teil befinden sich dann die Wasch- und WC Räume nach W und H getrennt, die kleine Personalküche und Aufenthaltsräume. Im Personaltrakt befindet sich ein großes Schiebeelement, welches den Raum optisch enorm vergrößert. Von dort aus gelangen Sie ebenfalls in den Garten.

Der Gewerbetrakt mit seinen 80 m² Nutzfläche ist ebenfalls an einen langjährigen, solventen Mieter vergeben.

Im Keller des Haupthauses werden Sie Freudentränen bekommen. Nicht nur die Tatsache, dass sich dort die große Waschküche für die beiden Parteien befindet, haben Sie außerdem ein schönes, frisch gefliestes Gäste WC, 3 Kellerräume, den Heizungsraum UND – Einen richtig tollen Partykeller! Eine liebevolle Bar mit echten Barhockern, eine Arbeits- und Tresenfläche aus Stäbchenparkett und richtiger „Kneipenbeleuchtung“ werden abgerundet mit einer großzügigen Tanzfläche, alternativ genügend Stellfläche für Tische und Stühle. Nie wieder brauchen Sie Geburtstagspartys in Ihren heimeligen Wänden feiern und als Gastgeber sind Sie gewiss immer hoch angesehen!

Desweiteren haben Sie auch einen Außenausgang, so dass Sie beispielsweise Fahrräder nicht durch das Treppenhaus tragen müssen, welches mit einer Stahlrahmentreppe und Massivholz – Mahagonistufen und hochwertiger Glasfasertapete ausgestattet ist.

Der Hof wurde aufwendig mit hochwertigem Klinker gepflastert, an den Rändern wurde der Rand etwas angehoben, welches die verschlungene Pflasterung unterstreicht.

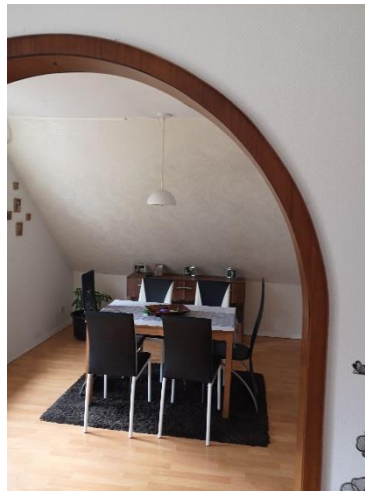


Schöne Details, wohin man auch blickt.





BILDER VON DER MIETWOHNUNG IM OG



Bad mit
Wanne + Du-
sche und
Gäste – WC !



Die vermietete
DG-Wohnung ist
vom Grundriss
her genau wie
die EG-Wohnung
und sehr ge-
pflegt.





AUSSTATTUNG

- Heizung von 11/2008, Öl-brennwerttherme mit Puffer-speicher
- Alle Fenster Isolierverglast
- Moderner Einbaukamin im EG
- Partykeller mit Tresen
- Alle Innentüren aus Mahagoni
- Waschküche im Keller
- Außeneingang zum Keller
- Einbruchschutzgitter im Keller
- Dach 2008 erneuert komplett aus Zinkblech, inkl. Gauben
- Große Terrasse im EG
- Balkon im DG
- Bäder 2008 hochwertig saniert, inkl. Bidet, Badewanne, Dusche mit Regenduschsäule und hochwertigem Waschtisch
- Hof vor etwa 15 Jahren für 15.000 € neu gepflastert
- Gewerberaum mit allen bauamtlich erforderlichen Ausstattungen
- Mieteinnahmen: momentan ca. 12.000 € jährlich, anpassbar nach gesetzlichen Vorgaben auf ca. 14-15.000 € jährlich für beide Mieteinheiten
- Mehrere Stellplätze auf dem Hof
- Super Verkehrsanbindung nach Hannover und Nienburg



Brötje Ölbrennwerttherme vom November 2008. Die Öltanks fassen 7000 L Heizöl, ungefähr diese Menge wird auch für alle Parteien in einem Jahr benötigt. Ein Gasanschluss wurde im Jahr 2010 in das Haus gelegt, beim nächsten Austausch der Heizung kann auch auf Gas umgestellt werden.

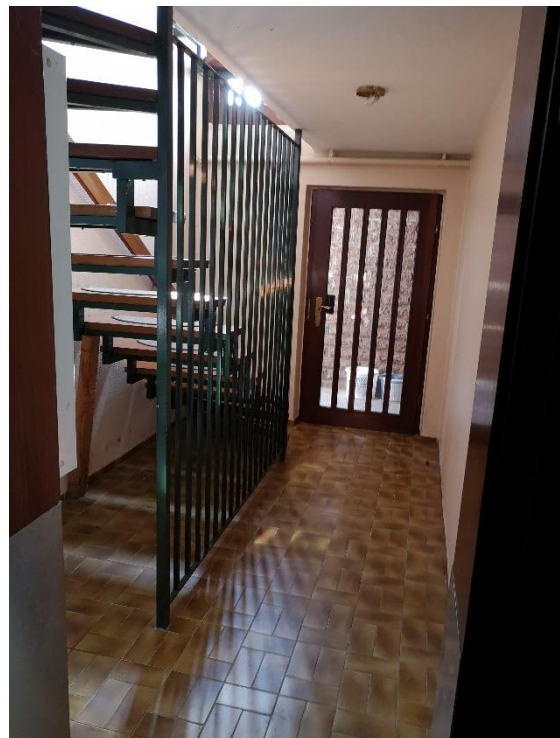


Haben Sie Ihre Gäste schon eingela-

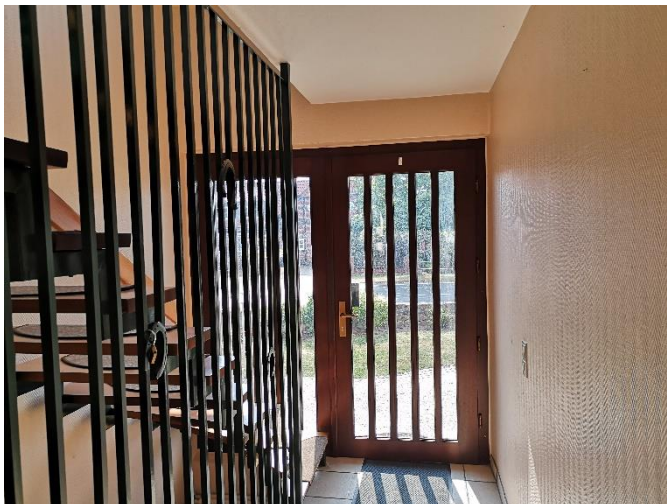
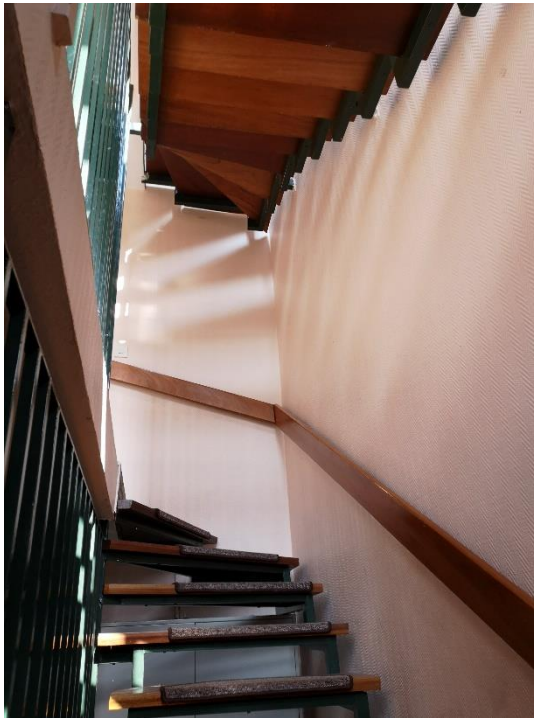
den?
Hier können Sie gewiss wilde Partys
und gemütliche Geburtstage feiern.

In dieser Location gelingt Ihnen garan-
tiert jedes Fest.





Der Keller bietet genügend Raum für alle, eine Waschküche mit Platz für mehrere Maschinen und nasse Wäsche, mehrere Kellerräume, ein Gäste - WC mit Dusche, den Heizungsraum und den bereits erwähnten Partykeller. Eine separater Eingang rundet das Gesamtbild ab.



LAGE

Der Ortsteil Himmelreich gehört zur Kleinstadt Neustadt am Rübenberge. Durch die zahlreichen kleinen Orte, die mit der Zeit eingemeindet wurden, gehört Neustadt Flächenmäßig zu den größten Städten Deutschlands.

In Neustadt am Rübenberge finden Sie alles, was Sie zum Leben benötigen. Es gibt eine gut funktionierende Infrastruktur, zahlreiche Schulen und Kindergärten, eine direkte Bahnverbindung nach Hannover und Bremen und sämtliche Geschäfte, die Sie benötigen.

Die gemütliche Innenstadt mit dem Schloss und einem schönen Weihnachtsmarkt in den besinnlichen Stunden, befindet sich nur gut 3 Kilometer von Ihrem Haus entfernt. Zum Bahnhof ist es nicht viel weiter.

Lebensmitteldiscounter und andere Geschäfte befinden sich in dem schnell wachsenden Wohngebiet am Rand von Neustadt, welches nicht einmal 2 Kilometer entfernt liegt.

Unmittelbar an Ihrem Haus befindet sich die Auffahrt zur B6, welche Bremen und Nienburg mit Hannover verbindet. Hier können Sie auch in wenigen Minuten im Gewerbegebiet im Osten von Neustadt viele weitere Geschäfte finden, wie beispielsweise familia, Obi, expert, Fressnapf, Burger King und Mc Donalds.



Anmerkung:

Die Angaben im Exposé, insbesondere die Flächenangaben und Sanierungszeiten, beruhen auf Angaben des Verkäufers.

Das Gebäude befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand.

Sanierungsstau ist KEINER vorhanden. Die untere Wohnung kann sofort bezogen werden.

Energieausweis:

Laut des neu erstellten Bedarfsausweises besitzt das Gebäude den Energiestandard der Gruppe:

F

Endenergiebedarf für dieses Gebäude:
190 kWh/(m²*a)

Der Energieausweis liegt zur Einsichtnahme vor.

Provisionspflicht:

Bei diesem Objekt ist keine weitere Maklercourtage fällig! Diese wird komplett durch den Eigentümer übernommen!

Verschiedene Recyclingunternehmen, Autohäuser und andere Betriebe runden das Bild ab.

Über die B6 sind Sie in ungefähr 20 Minuten in Hannover und etwa in der gleichen Zeit in Nienburg. Nach Bremen benötigen Sie etwa 60 Minuten. Über die B6 gelangen Sie ebenfalls zur Bundesautobahn 2, die Sie ebenfalls in etwa 20 Minuten erreichen. Von dort aus ist es auch zum Flughafen Hannover – Langenhagen nicht mehr weit.

Die großen Unternehmen VW und Continental können Sie von Ihrem neuen Zuhause aus in knapp 20 Minuten erreichen.

Die Bahnlinie Neustadt – Bremen führt zwar nicht sehr weit an Ihrem Haus vorbei, trotzdem spürt man diese nicht wirklich. Ebenfalls bemerkt man die B6 eigentlich nicht.

In wenigen Minuten sind Sie fußläufig im Wald oder auf Feldern unterwegs und auch zum Naturpark Steinhuder Meer mit Niedersachsens größtem Binnensee, dem Steinhuder Meer, sind Sie mit dem Auto nicht lange unterwegs.

Leben Sie etwas abseits und doch zentral, mit einer super Verkehrsanbindung und lassen Sie sich von diesem tollen Objekt begeistern!



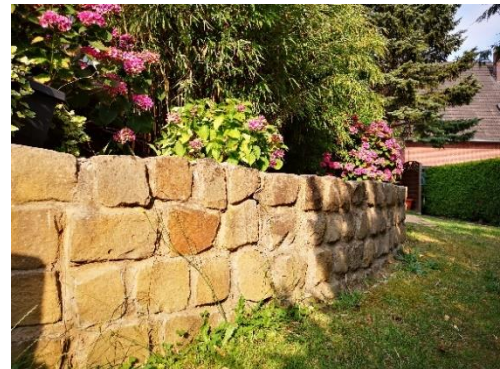
AGB:

Wir weisen ausdrücklich auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen hin, die Sie im Anhang des Exposés erhalten.

Im Anschluss an die allgemeinen Geschäftsbedingungen befindet sich die Widerrufsbelehrung für Verbraucher.

Bei einer weiteren Inanspruchnahme unserer Dienste erklären Sie sich mit unseren allgemeinen Geschäftsbedingungen einverstanden.

Die Übersendung dieses Exposés und auch die Objektbesichtigung sind für Sie zunächst kostenlos, erst bei einer erfolgreichen Vermittlung und dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages wird die Maklerprovision fällig.



Schluss text:

Wir hoffen Ihnen ein ansprechendes Objekt präsentiert zu haben und würden uns freuen, Ihnen dieses persönlich zu zeigen.

Bei weiterem Interesse rufen Sie uns ganz einfach unverbindlich unter:

0176 363 94 207

an oder schreiben uns eine E-Mail an:

info@landhaus-meerregion.de

Besuchen Sie uns auch im Internet unter:

www.landhaus-meerregion.de

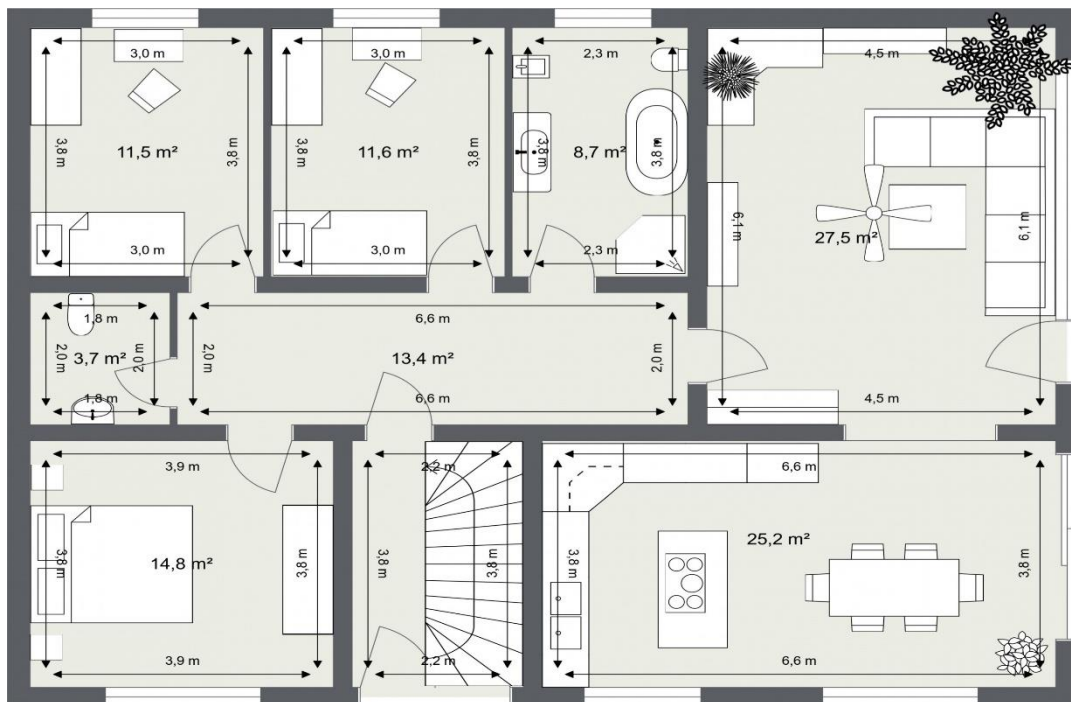
www.landhaus-immobilien-meerregion.de



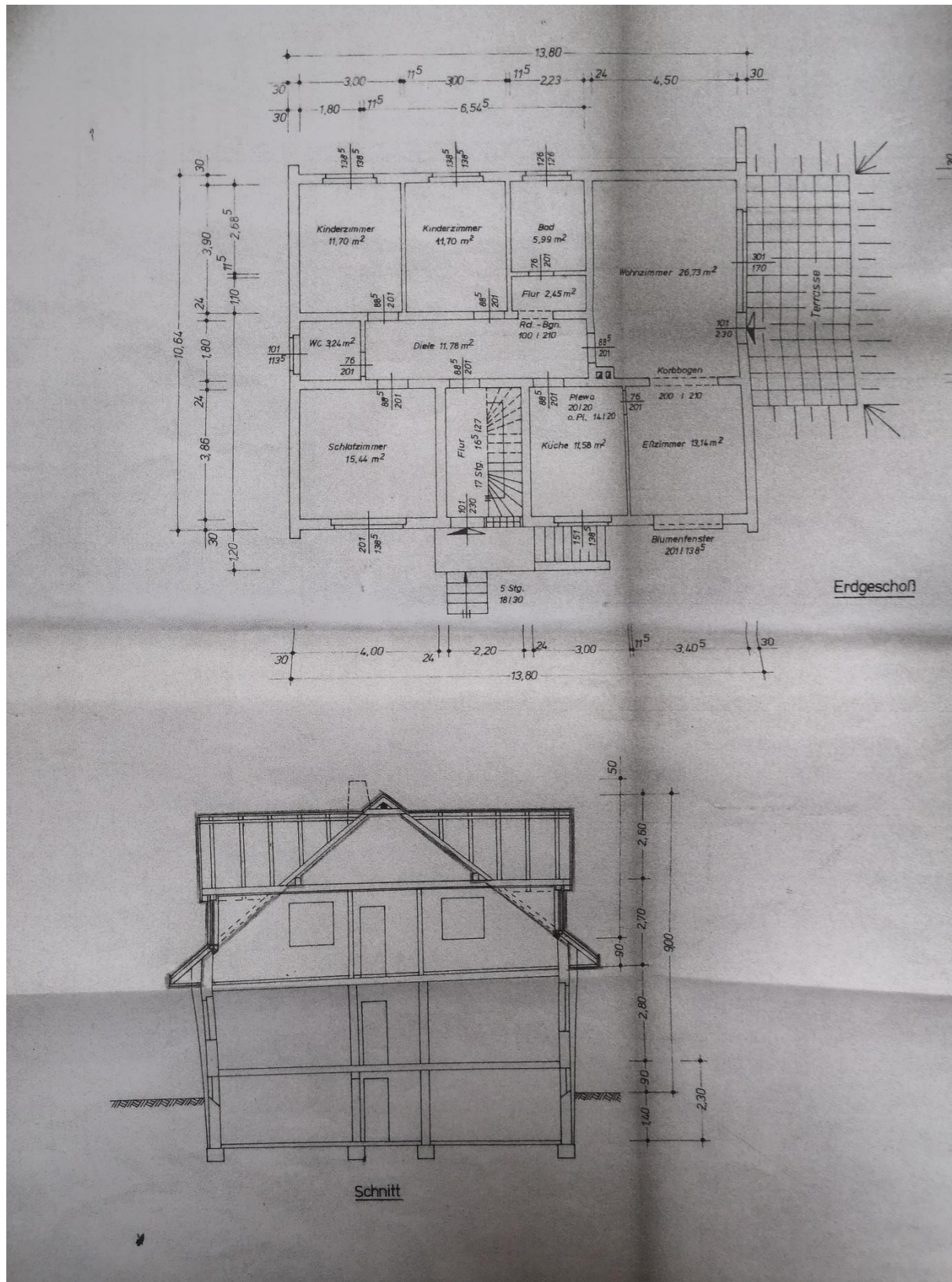
Der Preis für dieses tolle Objekt:

549.000 €

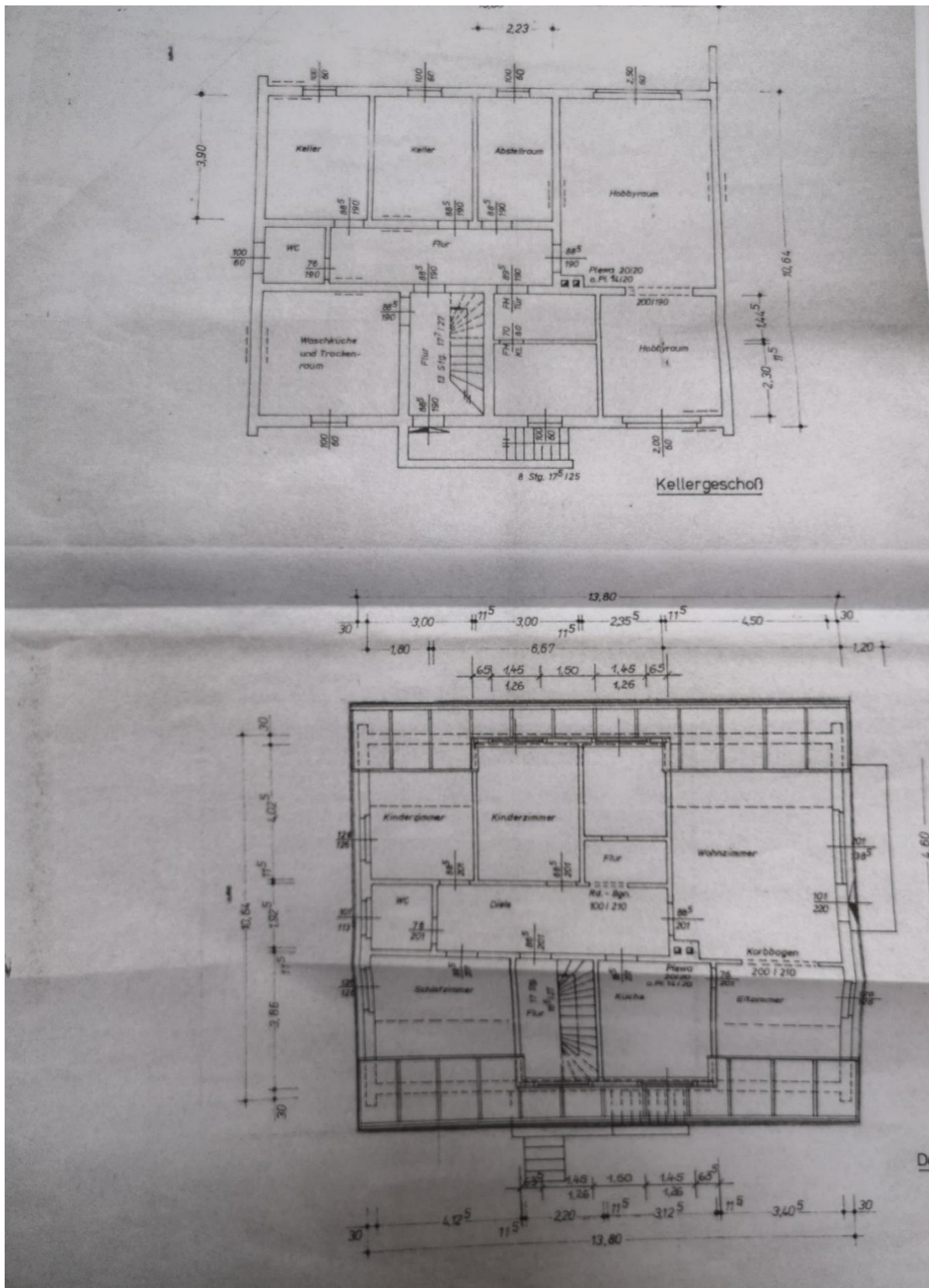




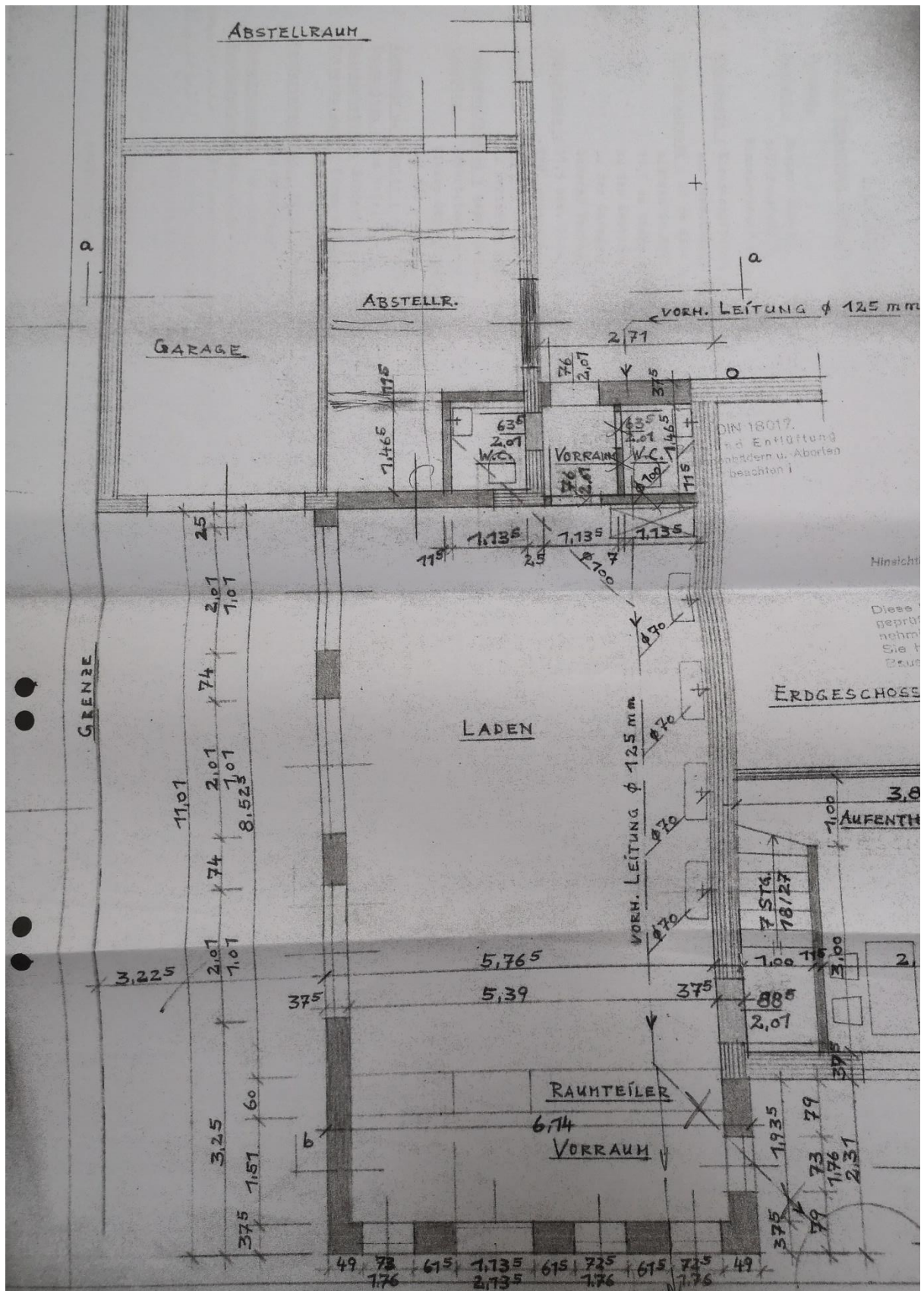
ÜBERARBEITETE GRUNDRISSE EG IN 2D UND 3D



ORIGINAL GRUNDRISS ERDGESCHOSS UND SCHNITTZEICHNUNG



GRUNDRISS KELLER- UND OBERGESCHOSS



GRUNDRISS ANBAU MIT DER GEWERBEFLÄCHE



LIEGENSCHAFTSKARTE, Flurstück 34/8, Himmelreicher Straße 6



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Neustadt am Rübenberge, St.
Gemarkung: Empede
Flur: 2 Flurstück: 34/8

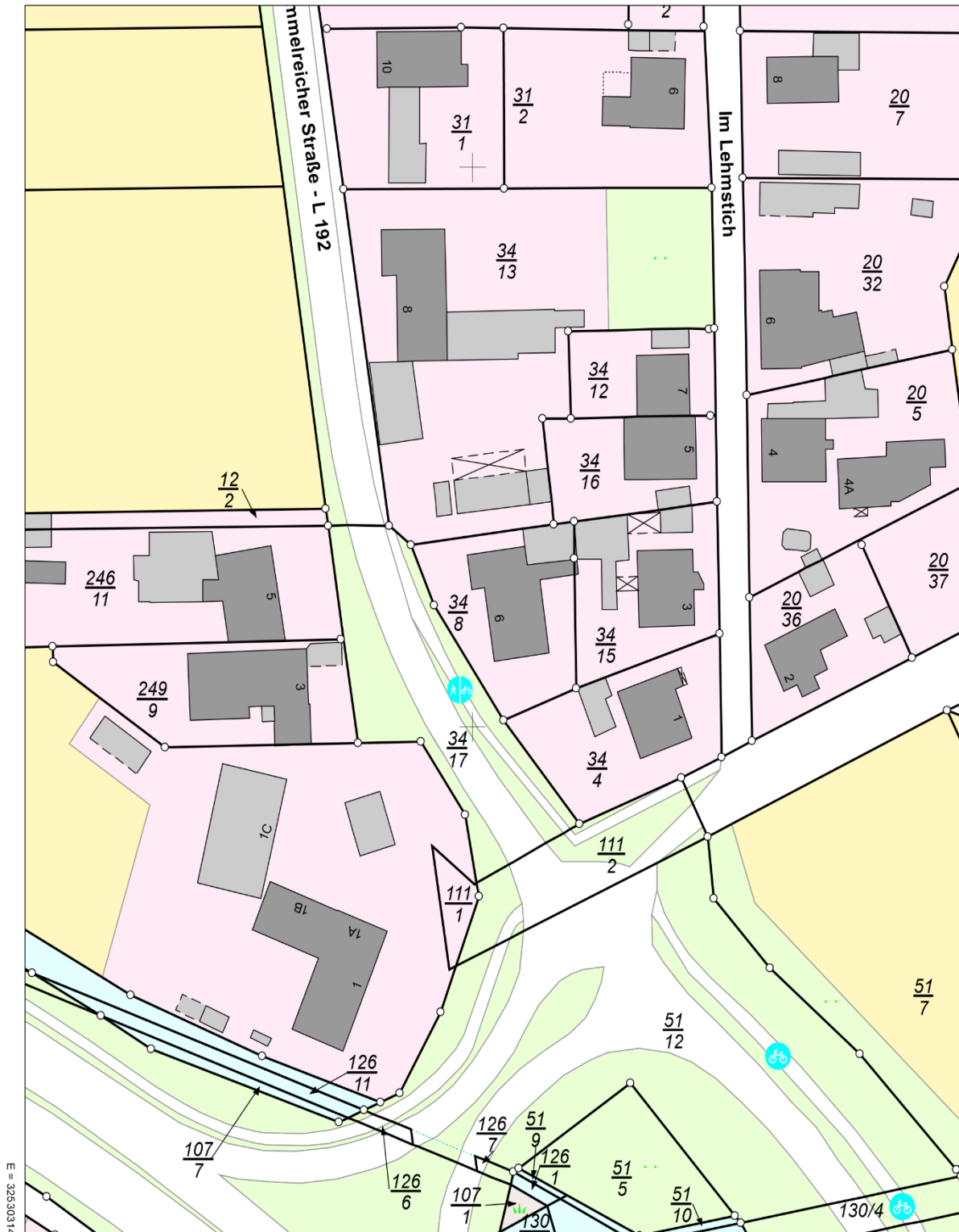
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 15.11.2019

N = 5819729

E = 32530494



N = 5819509

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Bereitgestellt durch:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Hannover - Stand: 09.11.2019
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Zeichen: A-5933/2019

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die

Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Ende des Exposés, im Anhang folgen die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Firma Landhaus Immobilien Meerregion, vertreten durch den Inhaber Marco Kossakowski, Dorfstraße 68, 31515 Wunstorf, beschäftigt sich hauptsächlich mit dem Nachweis und / oder der Vermittlung von Wohnimmobilien zum Kauf. Es liegen weiterhin die Berechtigungen für die Vermittlung von Immobilien und Grundstücken aller Arten zum Kauf und zur Vermietung, sowie für Bauvorhaben vor, die als Bauherr auf eigenem Namen und auf eigene oder fremde Rechnung durchgeführt werden vor.

Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den von unserem Auftraggeber erteilten Auskünften. Wir bemühen uns um deren Vollständigkeit und Richtigkeit, übernehmen dafür allerdings keinerlei Haftung!

Die Weitergabe von Exposéangaben, auch in Auszügen, ist nach unserer schriftlichen Zustimmung unter Hinweis auf die entstehende Provisionsverpflichtung gestattet. Eine unberechtigte Weitergabe verpflichtet zum Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss gelangt.

Der Schadenersatz bezieht sich dabei mindestens auf den Wert der entgangenen Maklerprovision, die aufgrund eines regulären Vertragsabschluss entstanden wäre.

Die Kontaktaufnahme ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei direkten Verhandlungen der Beteiligten ist auf uns Bezug zu nehmen.

Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, ist uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von 3 Kalendertagen schriftlich mitzuteilen und auf Verlangen zu belegen. Andernfalls gilt unser Angebot als anerkannt.

Unsere Provision beträgt – soweit nicht anders vereinbart – für Nachweis und / oder Vermittlung von Seiten des Annehmenden bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages 5 % vom Kaufpreis, zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (zzt. 19 %). Bei Anmietung gewerblicher Räume von Grundstücken und Pacht beträgt die Höhe 3 Monatsleistungen, ebenfalls zzgl. Der geltenden Mehrwertsteuer (zzt. 19%).

Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss (beim Immobilienkauf gilt als Vertragsabschluss der notarielle Kaufvertrag).

Unser Anspruch auf Provisionszahlung besteht auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

Der Provisionsanspruch besteht auch noch 24 Monate nachdem das Objekt nachgewiesen wurde.

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, Interessenten, die sich direkt an ihn wenden, an uns zu verweisen.

Die vorstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Bestandteil aller vereinbarten Verträge und angebotenen Objekte.





Abdingungen und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.

Abweichungen von diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung. Kündigungen des Maklervertrages sind schriftlich zu erklären.

Widerrufsrecht:

Im Anhang befindet sich die Widerrufsbelehrung für Verbraucher.

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass wir eine Objektbesichtigung erst nach Ablauf der Widerrufsfrist anbieten, es sei denn, sie bestätigen uns vor der Objektbesichtigung mit Ihrer Unterschrift den Verzicht auf Ihr Widerrufsrecht!

WIDERRUFSBELEHRUNG FÜR VERBRAUCHER

Widerrufsrecht

Sie haben als Verbraucher das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen und dem daraus folgenden rechtsgültigen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt an dem Tag, an dem Ihnen das Exposé mit den allgemeinen Geschäftsbedingungen zugeht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns



per Post an: Landhaus Immobilien Meerregion
z.H. Herrn Kossakowski
Dorfstraße 68
31515 Wunstorf – Großenheidorn

oder

per Mail an: info@landhaus-meerregion.de

mittels einer eindeutigen Erklärung über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden (Poststempel / Mailausgang).

Ort, Datum

Verbraucher

Verzicht auf Ausübung des Widerrufsrechts:

Um das Objekt schon vor Ende der Widerrufsfrist zu besichtigen, verzichte ich hiermit ausdrücklich auf mein Widerrufsrecht gegenüber den allgemeinen Geschäftsbedingungen der Firma Landhaus Immobilien Meerregion, welches mir als Verbraucher laut §355 BGB zusteht.

Name: _____

Straße, Ort: _____

Unterschrift: _____