

Rarität in Selsingen – Ein-Zweifamilienhaus im Ortskern –

27442 Selsingen, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 616 (1/616)



Wohnfläche ca.: **208 m²** - Gesamtfläche ca.: **208 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **239.000 EUR**



Rarität in Selsingen – Ein-Zweifamilienhaus im Ortskern –

Objekt ID	616 (1/616)
Objekttypen	Ferienimmobilie, Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	27442 Selsingen Baden-Württemberg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	208 m²
Gesamtfläche ca.	208 m²
Kellerfläche ca.	20 m²
Grundstück ca.	429 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1950
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	3
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Badewanne, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Kabel-/Sat-TV, Kunststoffboden, Laminatboden, Massivbauweise, Tageslichtbad, Teilmöbliert, Teilunterkellert, Teppichboden, Wasch-/Trockenraum, WG-geeignet
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. (Käuferprovision)
Kaufpreis	239.000 EUR



Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen dieses attraktive, vermietete Ein-, bzw. Zweifamilienhaus in Stadtrandlage vorzustellen, welches zwei separate Wohneinheiten beherbergt.

Dieser flexible Wohnstil ermöglicht es Ihnen, entweder als eine große Familie zusammenzuleben oder die Wohneinheiten unabhängig voneinander zu nutzen.

Sie betreten die Immobilie über einen kleinen Vorflur, der sowohl über eine Treppe in die Obergeschosswohnung führt, sowie über eine eigene Wohnungstür in die Räumlichkeiten der Erdgeschosswohnung.

Die Erdgeschosswohnung (ca. 118 m²) empfängt Sie mit einer großen Diele, an der sich sämtliche Räume dieser Etage befinden. Rechterhand treffen Sie auf ein einladendes Kinderzimmer mit einer warmen und freundlichen Atmosphäre, die zum Spielen, Lernen und Entspannen einlädt und ausreichend Platz für die Bedürfnisse eines Kindes bietet.

Daneben liegt ein gemütliches Schlafzimmer, das den Komfort eines angrenzenden Ankleidezimmers bietet. Hier können Sie Ihre Kleidung und Accessoires organisiert aufbewahren und zusätzlich mit natürlicher Beleuchtung durch ein großes Fenster erhellen.

Das Badezimmer der Erdgeschosswohnung verfügt über die Annehmlichkeit zweier Waschbecken und bietet damit Flexibilität und Komfort für die Bewohner, insbesondere während hektischer Morgen- oder Abendroutinen. Darüber hinaus sind neben einem Anschluss für Waschmaschine und Trockner eine Badewanne, eine Dusche sowie ein WC vorhanden.

An einem von der Diele abgehenden schmalen Flur liegen die Küche und der Zugang in den hinteren überdachten Außenbereich. Die neuwertige Küche ist fabelhaft und glänzt mit herrlichen beige Bodenfliesen, weißen und holzfarbenen Fronten und modernen Elektrogeräten. Eine Kochinsel verfügt über zusätzlichen Platz für Küchenutensilien und erweitert die Arbeitsfläche bedeutend. Der enorm große Außenbereich ist komplett gepflastert und kann exzellent als zusätzlichen Stauraum oder als geschützte Terrasse genutzt werden. Sie erreichen ihn ebenfalls von außen über das Garagentor. Ein großes Fenster gewährt die Aussicht auf die angrenzende gemütliche Terrasse.

Das geräumige langgestreckte Wohnzimmer ermöglicht eine flexible Raumnutzung. Je nach Bedarf können hier verschiedene Bereiche definiert werden, zum Beispiel einen Wohnbereich mit Sofas und Sesseln zum Entspannen, einen Essbereich mit einem großen Tisch oder einen Arbeitsbereich mit einem Schreibtisch und Regalen.

Widmen wir uns nur der Obergeschosswohnung, die ca. 90 m² misst welche sich auf 4 Zimmer verteilen. Von der geräumigen Diele aus erreichen Sie drei der Zimmer, sowie Küche und Badezimmer. Ein weiterer Raum liegt direkt am Wohnzimmer und könnte hervorragend als Büro genutzt werden. Das helle Wohnzimmer verfügt über einen schönen Laminatfußboden und einen sehr schönen Grundriss, der Ihnen eine harmonische Raumgestaltung ermöglicht.

Die zwei weiteren Zimmer sind ebenfalls hell und geräumig und eignen sich hervorragend als Schlaf-, und/ oder Esszimmer.

Die Küche ist mit einer schönen Buchenküche und modernen Elektrogeräten ausgestattet. Zwei deckenhohe weiße Sprossenfenster tauchen diesen Raum in ein herrliches Licht, so dass Sie in der ebenfalls integrierbaren Sitzgelegenheit schöne und gesellige Stunden verbringen können.

Ein funktionelles Badezimmer verfügt neben Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken ebenfalls über



einen Anschluss für Ihre Waschmaschine, die hier ausreichend Platz findet.

Zusammenfassend bieten wir Ihnen ein Zweifamilienhaus mit viel Platz und einer zentrumsnahen Lage, in angenehmer und freundlicher Nachbarschaft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Die Jahresbruttomieteinkünfte für die Erdgeschosswohnung belaufen sich jährlich auf 9.000,- EUR. Für die Obergeschosswohnung wird eine Jahresbruttomieteinkünfte in Höhe 6.000,- EUR erzielt. Sie erzielen hier somit eine hervorragende Rendite i.H.v. 6,27 %.

Der Energieausweis ist bereits angefordert!!!

Ausstattung

- überdurchschnittlich große Garage mit sehr vielen Abstellmöglichkeiten; hier kann auch problemlos bei jedem Wetter gefeiert oder gebastelt werden.
- pflegeleichte Außenanlage
- zwei moderne Küchen
- insgesamt große Räume
- zwei Badezimmer
- doppelverglaste weiße Fenster, teilweise mit innenliegenden Sprossen
- Gasheizung aus 2020

Sonstiges

Unsere "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" sind Grundlage dieses Angebotes. Wir weisen nochmals daraufhin, dass wir die Angaben vom Eigentümer erhalten haben. Die Immobilien-Vermittlung Mandy Brockelmann haftet weder für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommener Angaben noch für die Richtigkeit weiterer Angaben.

Eine Vorkenntnis des o.g. Objektes schließen wir aus, wenn Sie uns nicht innerhalb von acht Tagen nach Zugang dieses Exposés einen Nachweis erbringen, dass Ihnen dieses Objekt bereits bekannt war. Die von uns versandten Unterlagen sind streng vertraulich und dürfen ohne unsere Einwilligung nicht weitergegeben werden. Eine Weitergabe ohne unsere Einwilligung löst Schadensersatzansprüche gemäß unseren "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" aus. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.



Lage

Die Lage dieses Einfamilienhauses im Ort Selsingen ist sehr zentral.

Fußläufig oder mit dem Fahrrad ist fast alles erreichbar. Die Gemeinde Selsingen mit ca. 3.500 Einwohnern, als Sitz der Samtgemeinde mit ca. 10.000 Einwohnern, liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme im Bundesland Niedersachsen.

Als zentraler Ort stellt Selsingen den Grundbedarf im sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bereich bereit. So sind in Selsingen eine Grundschule, eine Oberschule mit teilgebundener Ganztagsbeschulung und ein Sportzentrum vorhanden.

Durch seine große Anzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Ärzten, Zahnärzten, Apotheken, Banken, Gaststätten, verschiedenen Einzelhandelsgeschäften, Gewerbebetrieben usw. ist der Ort ein sehr attraktiver Wohnort. Ein großes Angebot an Vereinen (z. B. Heimatverein, Schützenverein, Sportverein, Angelverein, Männergesangsverein, Reitverein) und sportliche Möglichkeiten sind ebenso vorhanden wie ein kostenloses Freibad. Durch die zentrale Lage des Ortes sind die beiden Städte Bremervörde und Zeven (Entfernung jeweils ca. 10 km) leicht erreichbar, auch mit öffentlichem Nahverkehr.

Die Lage des Ortes Selsingen in einer landwirtschaftlich geprägten und auch wald- und wasserreichen Umgebung- ein Beispiel ist der nahegelegene Fluss Oste - verleitet zu Ausflügen in die schöne Natur.





Außenansicht



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Badezimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Zimmer



Zimmer





Zimmer

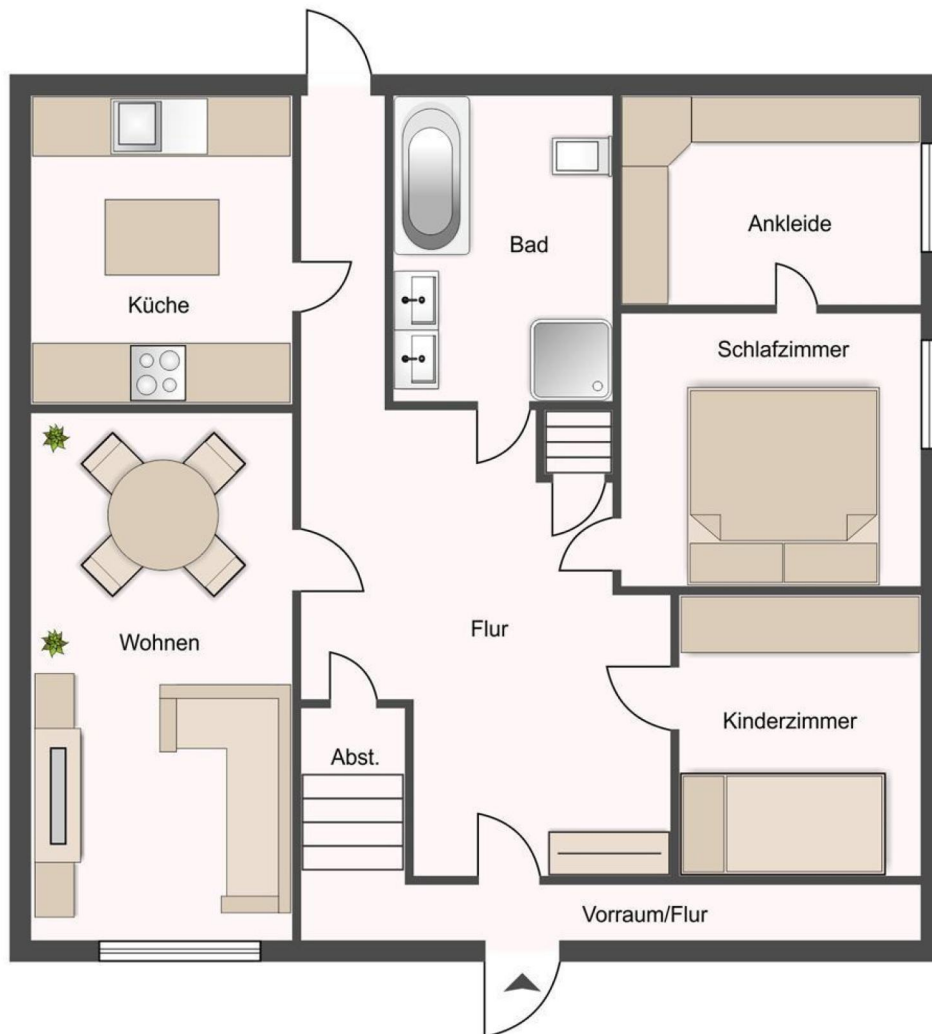


Flur



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss

