



OBJEKT 134299346

## Sanierungsobjekt mit viel Potenzial

32694 DÖRENTROP

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | [www.anding-immobilien.de](http://www.anding-immobilien.de)

# EXPOSE

ECKDATEN

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Baujahr:                 | 1934                          |
| Zimmer:                  | 10                            |
| Wohnfläche:              | ca. 300,00 m <sup>2</sup>     |
| Grundstücksfläche:       | ca. 537 m <sup>2</sup>        |
| Denkmalschutzobjekt:     | Nein                          |
| Heizungsart:             | Öl-Heizung                    |
| Etagenzahl:              | 2                             |
| Zustand:                 | Renovierungsbedürftig         |
| Alt-/Neubau:             | Altbau                        |
| Keller:                  | Ja                            |
| Garagenanzahl:           | 2                             |
| Stellplatztyp:           | Garage                        |
| Balkon vorhanden:        | Ja                            |
| Vermietet:               | Nein                          |
| Befuerung/Energieträger: | Heizöl                        |
| Energieausweis:          | Vorhanden                     |
| Energieausweistyp:       | Bedarfsausweis                |
| Energieeffizienzklasse:  | H                             |
| Energiekennwert:         | 305,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |

KAUFPREIS

175.000,00 €

KÄUFERPROVISION

Provisionsfrei

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Ulrike Anding  
Büroleitung  
info@anding-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die ehemalige Bäckerei mit Wohnhaus ist 1926 errichtet worden und hat seither einige Um- und Anbauten erlebt.

1987 wurde das Haus kernsaniert und zu Wohnungen umgebaut. Die Immobilie verfügt über einer Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 537 m<sup>2</sup>.

Insgesamt gibt es vier Wohneinheiten  
 EG re. ca. 120 m<sup>2</sup>  
 EG li. ca. 60 m<sup>2</sup> (in der Wohnung ist der alte Backofen noch vorzufinden)  
 OG li. ca. 120 m<sup>2</sup>  
 Maisonette Whg. OG re. ca. 60 m<sup>2</sup> + ca. 24 m<sup>2</sup> unterm DG mit Dachterrasse.  
 Die großen Wohnungen verfügen über ein Gäste WC.  
 2 weitere große Badezimmer sind im OG. im Treppenhausflur vorzu finden.  
 Hier sind Umgestaltungsgenieys gefragt!  
 Zudem verfügt die Immobilie über einen Wintergarten und Außensitzplatz, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Immobilie ist leerstehend.

Mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten wartet diese Immobilie auf Sie, hier 4 gemütliche Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung zu stellen.

Die Maklerprovision wird komplett vom Verkäufer getragen!

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

#### LAGE

Diese Immobilie liegt in Dörentrup in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Die Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern. Innerhalb des Ortes gibt es mehrere Parks und Spielplätze, die zum Entspannen und Spielen im Freien einladen. Supermärkte, Schulen und Ärzte sind im Zentrum von Dörentrup vorhanden, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut und ermöglicht es den Bewohnern, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen.

Die Stadt Dörentrup liegt im nordrhein-westfälischen Kreis Lippe und bietet eine gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Ortskern finden sich einige Geschäfte, Restaurants und Cafés.

#### AUSSTATTUNG

- 4 Wohnungen
- Kernsanierung 1987 (außer Wasserleitungen nur punktuell)
- Dach 1987
- Dachkonterlattung erneuert
- Dachliegefenster von 2010
- OG Whg. re. Fenster von 2008-2010
- Ölheizung von ca. 1996
- Heizwasserkessel von 2023
- 2 Garagen

#### SONSTIGES

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom

Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.



Stellplatz hinterm Haus



Außenansicht



Außenansicht



EG Gäste WC



EG Eingangsflur



Speicher Heizung



EG Wohnzimmer mit Kamin



EG re. Wohnzimmer





EG Schlafzimmer



EG re. Wohnzimmer



OG Badezimmer auf dem Flur



Treppenhaus zum OG



EG li. Badezimmer



Balkon



OG



OG