



OBJEKT 134299336

## Barrierefreie Eigentumswohnung mit Loggia und Carport

32791 LAGE

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold  
Tel.: 017661504768  
info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	2001
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 71,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 6,52 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	2
Etage:	1
Zustand:	Gepflegt
Anzahl Badezimmer:	1
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Röllladen vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Carport
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Barrierefrei:	Ja
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	B
Energiekennwert:	57 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Hausgeld:	336,00 €

Heizkosten pro Monat: 54,58 €

KAUFPREIS 190.000,00 €

KÄUFERPROVISION 2,975 inkl. gesetzlicher MwSt.

PROVISIONSHINWEIS Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

HINWEIS Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,975 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER Ulrike Anding  
 Büroleitung  
 info@anding-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG Zentral gelegen in Lage, befindet sich diese 3-Zimmer-Wohnung (Nr. 14) im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, welches 2002 erbaut wurde. Die 71,63 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Gäste- oder Kinderzimmer sowie ein Wohn- und Esszimmer. Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangen Sie auf die ca. 6 m<sup>2</sup> große Loggia, von der sie Blick auf den Hinterhof, Häuser und Gärten haben. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Dusche ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein ca. 6,5 m<sup>2</sup> größer Kellerraum (Nr. 5). In der Wohnung ist ein größtenteils barrierefreies Wohnen möglich, extra breite Türen und das geräumige Bad sind auch für Rollstuhlfahrer und die Benutzung von Rollatoren geeignet. Die sieben Jahre alte Einbauküche kann zum Zeitwert übernommen werden.

Im Haus gibt es einen Aufzug und es steht bei Bedarf ein Pflegebad im Untergeschoss zur Verfügung.

Die Wohnanlage verfügt über einen großen Gemeinschaftsraum, der für geselliges Beisammensein oder private Feiern genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehört ein Carport, an dem ein Sondernutzungsrecht dem Eigentümer zugewiesen ist.

Ein Abstellraum für Fahrräder ist ebenfalls vorhanden.

Das Gebäude wird mit einer Gaszentralheizung beheizt.

In der Wohnanlage ist eine Orthopädische Praxis und eine Fachärztin für Allgemeinmedizin niedergelassen.

Das monatliche Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt 336,00 €. Die Heiz- u. Warmwasserkosten für die Wohnung sind im Hausgeld enthalten.

#### LAGE

Lage liegt etwa 9 km nordwestlich von Detmold unweit des Teutoburger Waldes im Werretal in Ostwestfalen-Lippe.

Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und allen Notwendigkeiten tägliche Bedarfs. Der Ort bieten eine optimale Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Nachbarschaft ist geprägt von ansprechenden Wohnhäusern und gepflegten Grünanlagen.

#### AUSSTATTUNG

- Gebäude von 2002 nach gutem KfW-Standard
- Energieeffizienz 57 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Gute Isolierung bzw. Wärmedämmung
- barrierefreier Zugang und Fahrstuhl
- weitestgehend barrierefreie Wohnung auf 71 m<sup>2</sup>
- eigener Kellerraum
- Sondernutzungsrechte:
  - Carport
  - Pflegebad, 2 WC's
  - Gemeinschaftsraum, Teeküche
  - Servicebüro im Haus
- Fassadenanstrich von 2023
- Küche von 2017 kann abgelöst werden
- Badezimmer 2023 modernisiert

-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.

#### SONSTIGES

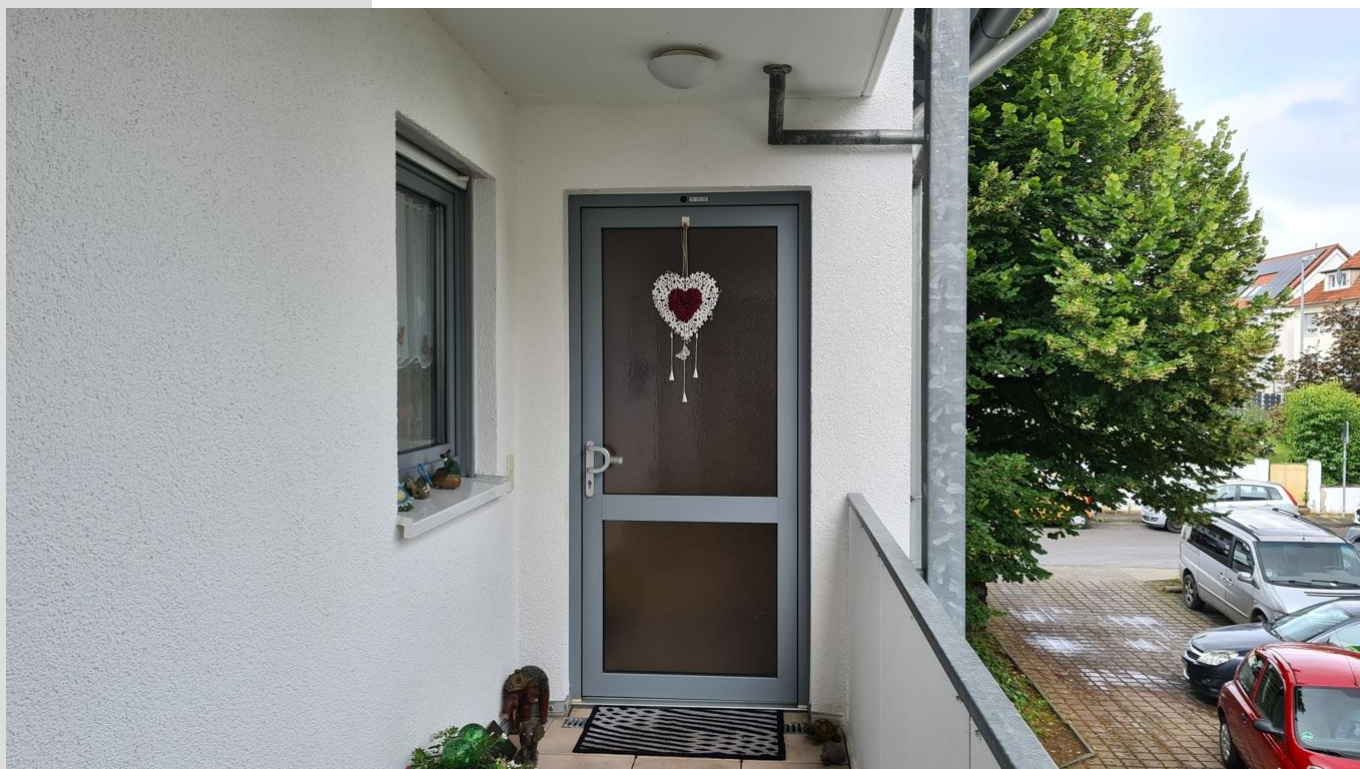
Gerne vereinbaren wir einen Innenbesichtigungstermin.

Rufen Sie uns an oder nehmen Sie per E-Mail Kontakt mit uns auf.





Flur/Treppenhaus vor Ausgang Laubengang



Wohnungseingangstür



Flur



Gästezimmer





Gästezimmer



Küche



Küche



Badezimmer





Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer





20240619\_104632



Ausgang zur Loggia