



OBJEKT 134299333

## Ansprechendes Mehrfamilienhaus mit Potential in Extertal Laßbruch

32699 EXTERTAL

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

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

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1966
Zimmer:	14
Wohnfläche:	ca. 362,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.472 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Fernwärme
Etagenzahl:	2
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Bodenbelag:	Fliesen, PVC
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Garagenanzahl:	3
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	284,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Jahresnettomiete:	12.839,88 €
Mieteinnahmen pro Monat:	1.069,99 €

KAUFPREIS

250.000,00 €

KÄUFERPROVISION

5,95 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 5,95 % 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 5,95 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

Dieses ansprechende, zweistöckige Mehrfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen in Extertal Laßbruch. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss gibt es je zwei Wohneinheiten.

Die fünf Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von ca. 362 m<sup>2</sup>.

EG: - Eine Wohnung ist ca. 100 m<sup>2</sup> groß und verfügt über 4 Zimmer.

- Die andere ist ca. 60 m<sup>2</sup> groß und hat 2 Zimmer.

- Zu beide Wohnungen gehört eine große Terrasse.

OG: - Hier gibt es 2 gleich geschnittene Wohnungen mit ca. 80 m<sup>2</sup> und 3 Zimmern

sowie jeweils einem großen Balkon.

DG: - 1 sanierungsbedürftige Wohnung mit 2 1/2 Zimmern

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Zur Gemeinschaftsnutzung steht ein Wäschekeller und ein Partykeller zur Verfügung

Das Haus wurde 1966 erbaut und wird seit 2014 per Fernwärme beheizt. Ein aktueller Energiebedarfsausweis liegt vor. Der Dachgeschossausbau wurde 1969 genehmigt.

Die Fenster des Hauses wurden nach und nach erneuert. Sie sind größtenteils von 1994 bzw. 2001.

Zur Immobilie gehört neben drei Garagen ein großzügiges Grundstück mit einer Größe von ca. 1472 m<sup>2</sup>.

Momentan sind drei der vier Wohnungen vermietet.

Vollvermietet betrug die Jahresnettokaltmiete zuletzt 13.990,44 €.

Die Mieten wurden länger nicht erhöht.

Der Preis für die Immobilie samt Grundstück liegt bei 250.000 Euro.

**LAGE**

Laßbruch ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Extertal. Die Immobilie liegt in direkter Nachbarschaft zu einer Privatklinik. Ebenfalls gibt es im größeren Umkreis Ärzte, verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten in Extertal sind mit Lidl, Aldi, Rewe, Penny, Rossmann etc. vielfältig. Weiter entfernt gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Grundschule und Kindergarten befinden sich im Nachbardorf Silixen, bzw. Almena. In Bösingfeld gibt es eine Sekundarschule. Weiter führende Schulen befinden sich in u.a. in Rinteln.

**AUSSTATTUNG**

- ca. 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vier Wohneinheiten
- 14 gut geschnittene Zimmer  
diese ist in der Wohnfläche nicht berücksichtigt
- Ausbaureserve auf dem Dachboden
- Wohnungen im EG mit Terrasse
- Wohnungen im OG mit Balkon
- Balkonsanierung 2017 bzw. 2019
  
- Dachflächenfenster vom Baujahr
- ein Fenster von 2017
- zwei Fenster von 2008
- Fenster an west-Südwestlicher Traufseite von 2001
- übrigen Fenster von 1994
  
- voll unterkellert
- Wäsche- und Trockenraum
- Ölheizung von 1992 noch im Gebäude
- Fernwärme seit 2014
  
- 1.472 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garten mit üppigem Bewuchs wie z.B. Hecken, Sträuchern und Bodendeckern
- Kelleraußentreppe
  
- 3 Garagen mit Schwingtor

**SONSTIGES**

Die 100 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung steht leer. Sie wurde vor kurzem erst tapeziert und gestrichen. Die Wohnung im Dachgeschoss von ca. 42 m<sup>2</sup> ist sanierungsbedürftig und seit längerem nicht vermietet.



Süd-Westansicht





Nord-Ostansicht



Süd-Ostansicht



Garagen



EG re. Flur



EG re. Badezimmer



EG re. Badezimmer



EG re. Küche



EG re. Eßzimmer



EG re. Esszimmer, Durchgang zum Wohnzimmer



EG re. Wohnzimmer



EG re. Zimmer



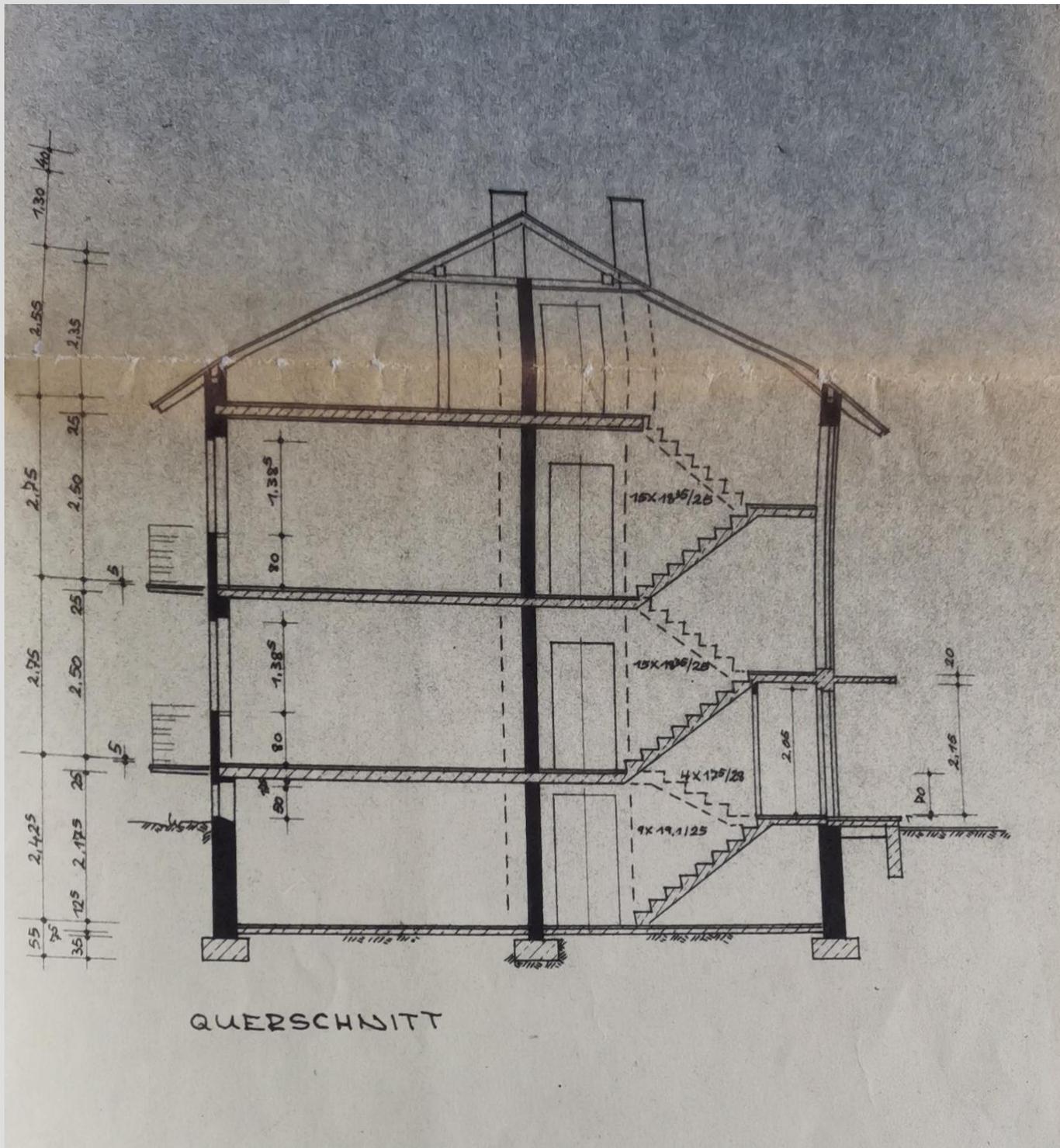
Terrasse EG li



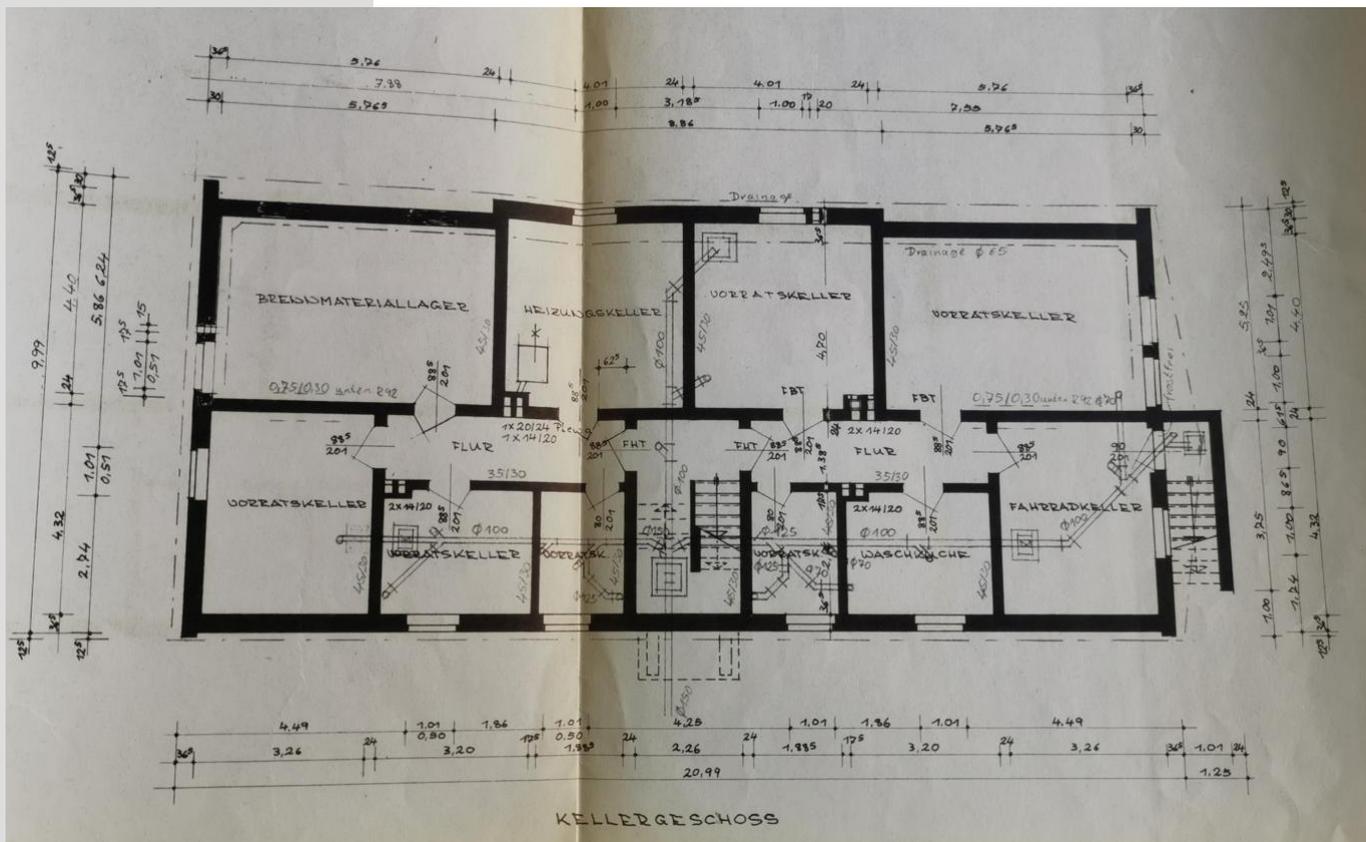
EG re. Terrasse



EG re. Terrasse

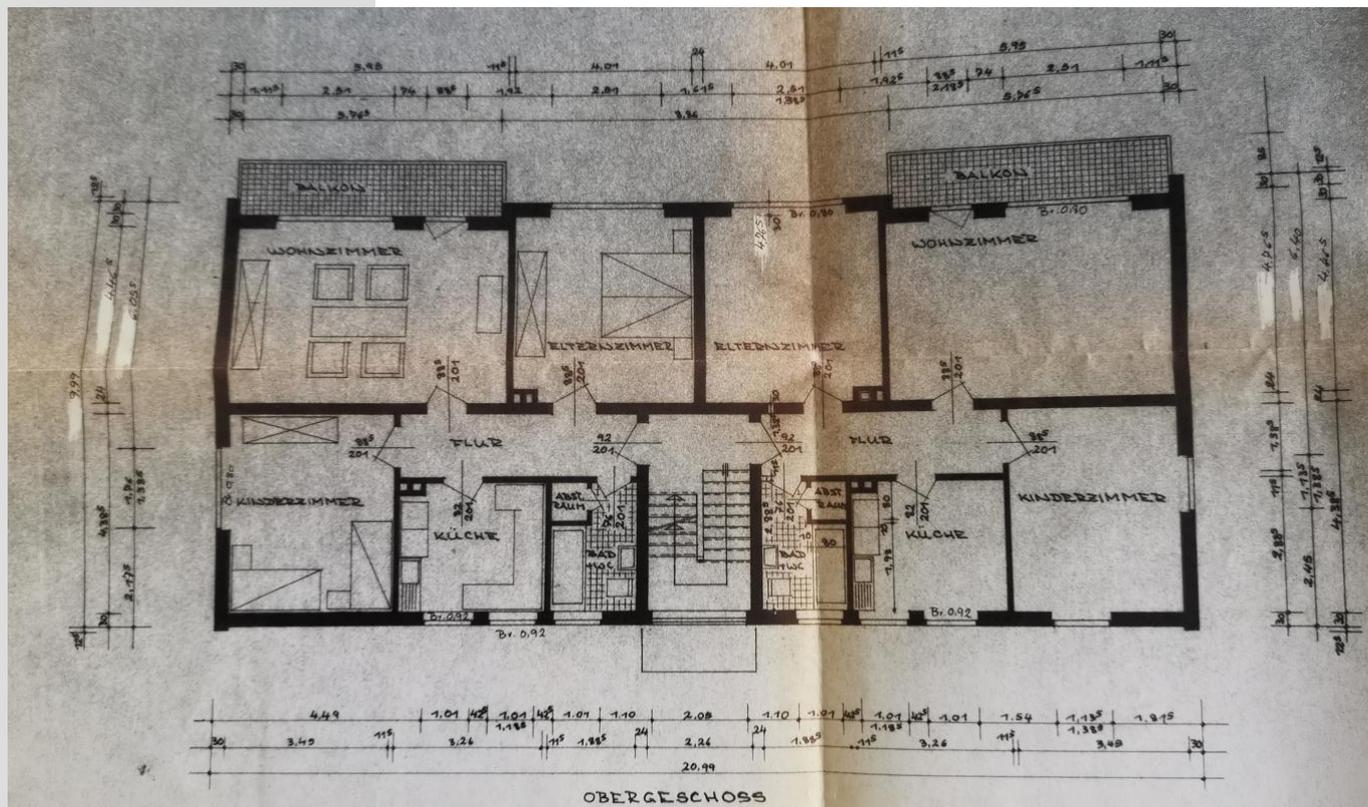


Schnitt\_MFH Extertal-Laßbruch

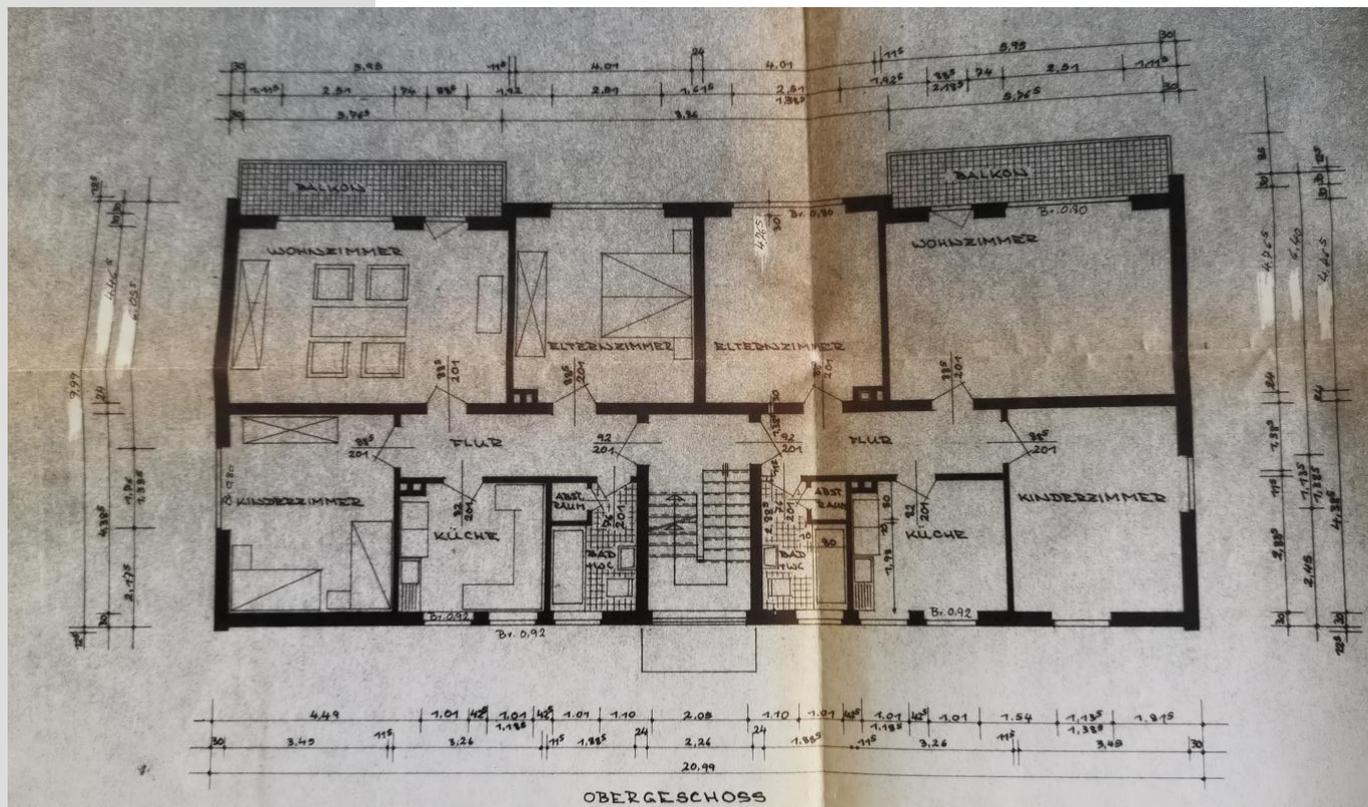


Grundriss Keller\_MFH Extertal-Laßbruch



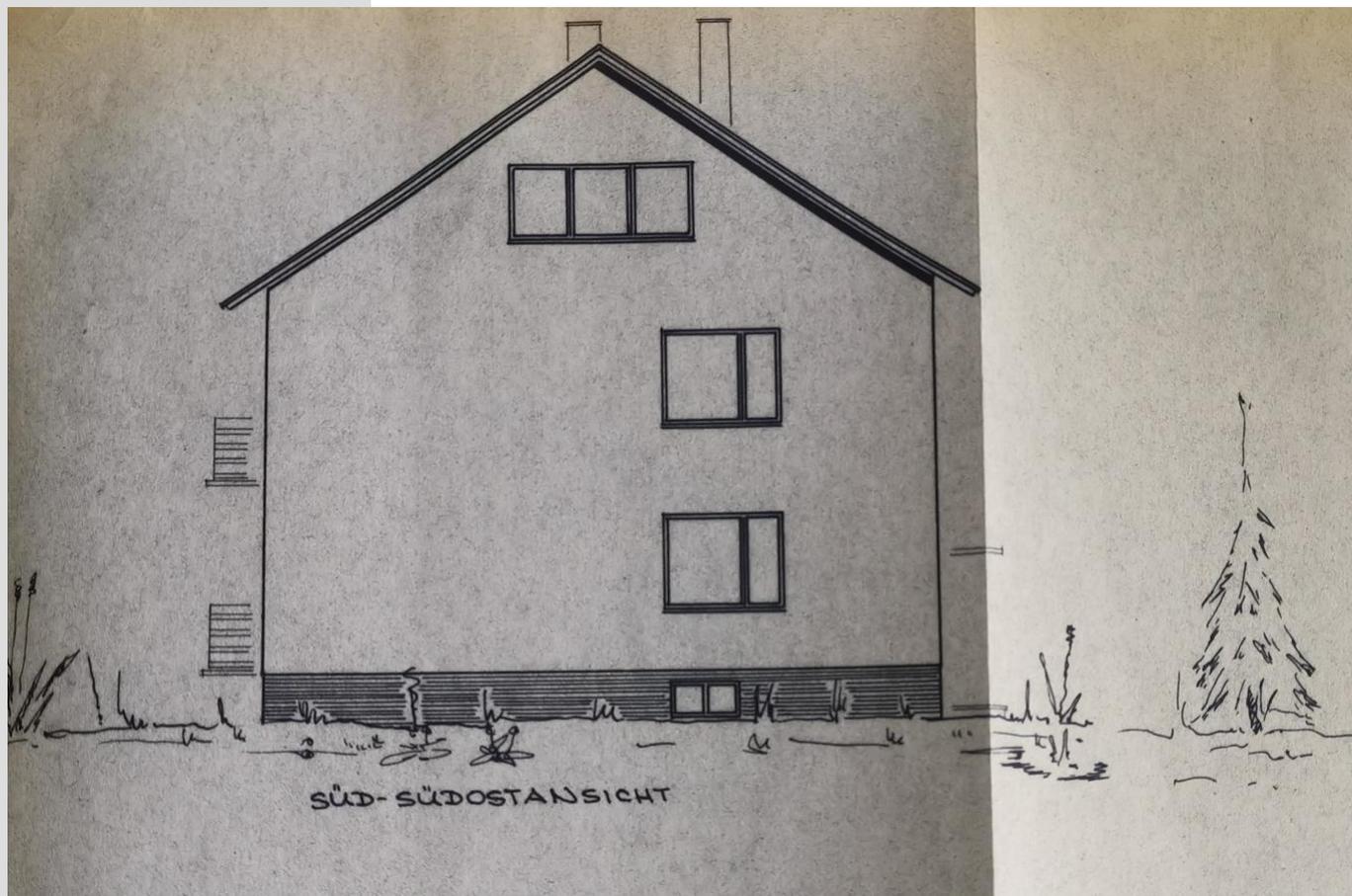


Grundriss OG\_MFH Extertal-Laßbruch

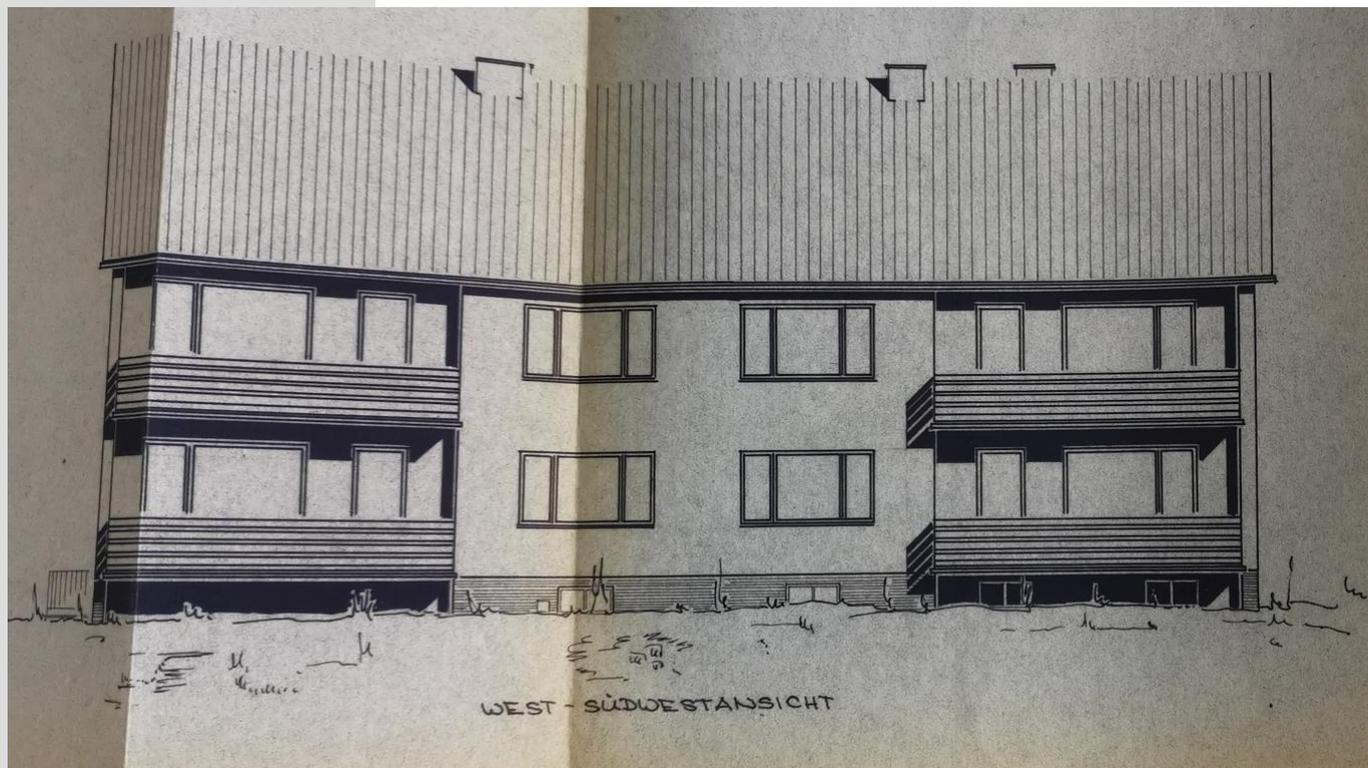


Grundriss OG\_MFH Extertal-Laßbruch

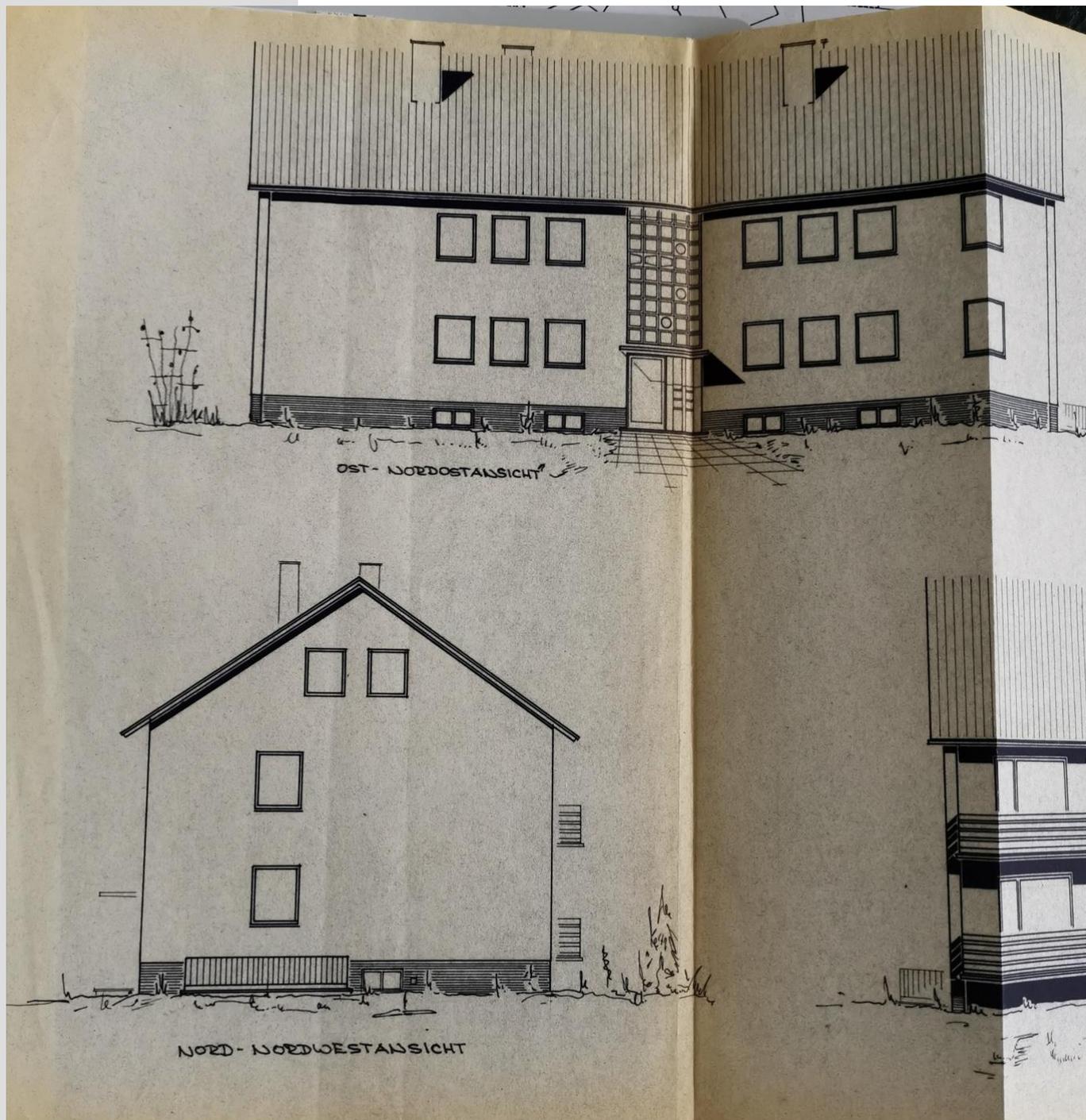




Ansicht Süd\_MFH Extertal-Laßbruch



Ansicht West\_MFH Extertal-Laßbruch



Ansichten Ost u. Nord\_MFH Extertal-Laßbruch