

Haus des Geldes... oder Haus des Feldes: Saniertes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Lähden!

49774 Lähden, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1548



Wohnfläche ca.: **176 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **339.000 EUR**



Haus des Geldes... oder Haus des Feldes: Saniertes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Lähden!

Objekt ID	1548
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	49774 Lähden Niedersachsen
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	176 m ²
Nutzfläche ca.	31 m ²
Kellerfläche ca.	24 m ²
Grundstück ca.	1.230 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1964
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Carport	1 Stellplatz
Verfügbar ab	01.02.2024
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gäste-WC, Laminatboden, Massivbauweise, Offene Küche, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Terrasse
Kaufpreis	339.000 EUR



Objektbeschreibung

Sonnige Aussichten - Gepflegtes Einfamilienhaus mit zwei vermieteten Wohneinheiten als Kapitalanlage in Länden!

- 1.230 qm Grundstück
- 2015 umfassend modernisiert bzw. saniert
- zwei Wohneinheiten mit Nutzungspotenzial
- provisionsfrei für den Käufer!

Fordern Sie unser Exposé mit der Objektadresse, Informationen zu den Mieteinnahmen, Grundrissen und weiteren Details an! Wir freuen uns auf Sie! Peter Tiehen & Team!

Ausstattung

Betongold mit Feldblick:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Teilkeller und zwei Wohneinheiten wurde in 2015 u.a. mit folgenden Maßnahmen umfangreich modernisiert bzw. zum Teil saniert:

- Erneuerung des Dachstuhls inkl. neuer Verkleidung der Dachüberstände mit Kunststoff
- zwei neue Gasbrennwertthermen
- Austausch aller Heizkörper
- Sanierung aller Bäder
- Maler- und Fußbodenarbeiten
- Erneuerung der Elektrik
- Austausch der Wasserleitungen
- zusätzliche Dämmung der Innenwände
- neuer Estrichboden im Dachgeschoss

Zurzeit sind beide Wohneinheiten vermietet, die Wohnung im Erdgeschoss wird kurzfristig frei - gute Voraussetzungen für die Eigennutzung in Kombination mit monatlichen Mieteinnahmen aus der Vermietung der Dachgeschosswohnung oder Neuvermietung.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 101 qm Wohnfläche überzeugt u.a. mit einem geräumigen Wohn- / Esszimmer nebst offenem Zugang zur Küche, bis zu zwei Schlafzimmern und vor allem zwei erneuerten Tageslichtbädern. Ein ähnliches Bild ergibt sich im Dachgeschoss: Die ca. 75 qm Wohnfläche verteilen sich hier auf ein helles Wohn- und Esszimmer mit offener Küche sowie Zugang auf die Loggia, zwei Schlafzimmer und ein modernisiertes Tageslichtbad.

Im Außenbereich stehen neben einem Carportstellplatz mit Geräteraum und weiteren freien Stellplätzen der große und pflegeleicht angelegte Garten zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Ein Geräteraum und ein Heizungsraum mit zusätzlicher Stellfläche runden das Angebot ab.

Die Aufteilung im Haus ergibt sich wie folgt:

Erdgeschosswohnung:

- helles Wohn-/ Esszimmer mit offenem Zugang zur Küche
- Küche mit Platz für eine Frühstücksecke (die Einbauküche inkl. Elektrogeräte ist im Kaufpreis enthalten)



- zwei Tageslichtbäder mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken
- (Eltern-) Schlafzimmer mit separater Ankleide und Zugang zu einem Tageslichtbad
- Kind - / Gäste - / Bürozimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie Zugang auf die Terrasse
- Flur

Eine geflieste Betontreppe im vorderen Eingangsbereich führt in die Dachgeschosswohnung.

Dachgeschosswohnung:

- Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf die Loggia (die Einbauküche ist Eigentum der Mieter)
- (Eltern-) Schlafzimmer
- Kind - / Gäste - / Bürozimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Flur
- Diele / Eingang mit Platz für eine Garderobe

Der Teilkeller mit Hausanschlüssen und weiterer Stellfläche ist über eine Holzterasse von der Erdgeschosswohnung aus erreichbar.

Eine Einschubterasse führt auf den Dachboden.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- TV-Anschluss: Satellit
- Internet: DSL-Anschluss
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.09.2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	125,30 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die Immobilie wurde ursprünglich 1964 auf einem ca. 1.230 qm großen Grundstück in Ortsrandlage der Gemeinde Lähden erbaut.

Vor Ort finden sich ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Banken. In nur wenigen Autominuten ist die Nachbargemeinde Herzlake mit erweiterter Infrastruktur erreichbar.









Wohnzimmer Erdgeschosswohnung



Wohnzimmer Erdgeschosswohnung



Küche Erdgeschosswohnung



(Eltern-)Schlafzimmer Erdgeschosswohnung



Ankleide Eltern Erdgeschosswohnung





Kind / Gast / Büro Erdgeschosswohnung



Tageslichtbad Erdgeschosswohnung



Tageslichtbad Erdgeschosswohnung



Hauswirtschaftsraum Erdgeschosswohnung



Flur Dachgeschosswohnung



Flur Dachgeschosswohnung





Wohnen / Kochen Dachgeschosswohnung



Blick auf dem Küchenfenster



Wohnen / Kochen Dachgeschosswohnung



Wohnen / Kochen Dachgeschosswohnung



Loggia Wohnen / Kochen



(Eltern-) Schlafzimmer Dachgeschosswohnung





Kind / Gast / Büro Dachgeschosswohnung



Blick auf Kind / Gast / Büro



Tageslichtbad Dachgeschosswohnung



Tageslichtbad Dachgeschosswohnung



Tageslichtbad Dachgeschosswohnung

