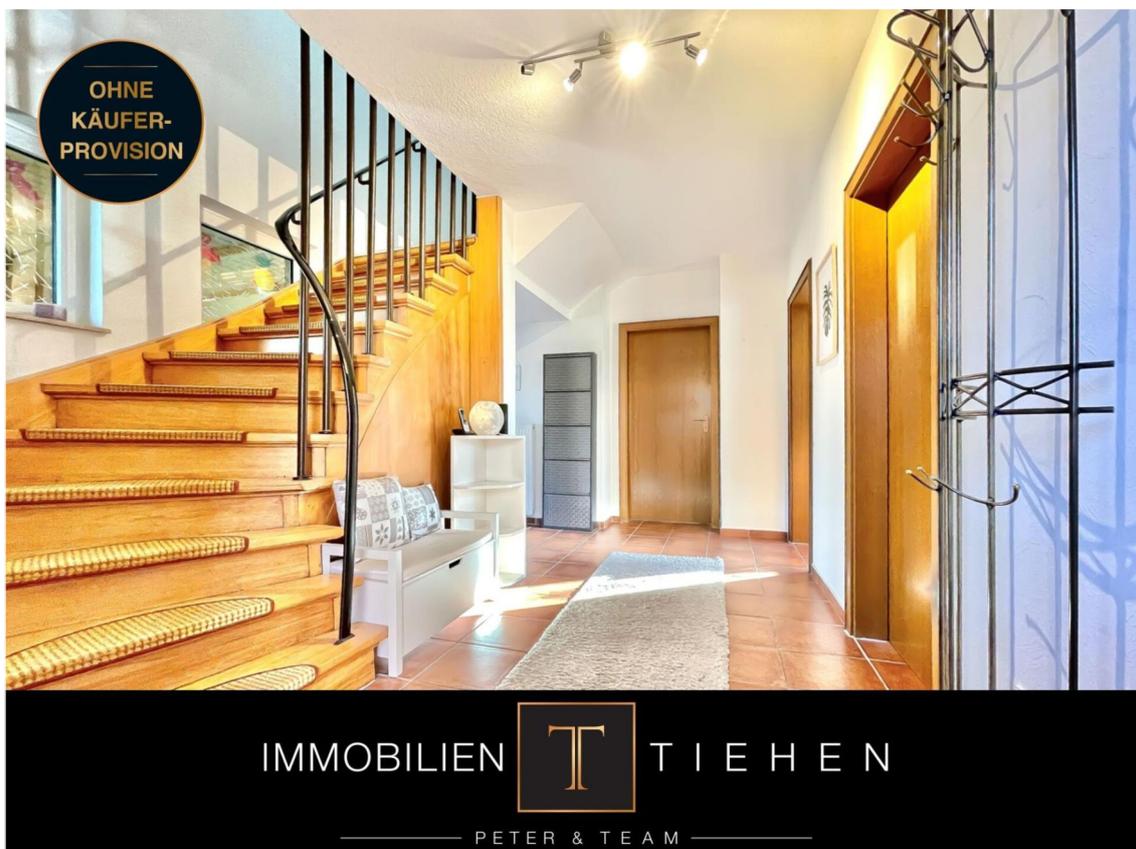


Gourmet-Oase in der Kuhweide: Familienhaus mit neuwertiger Einbauküche und Wintergarten

49716 Meppen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1672



Wohnfläche ca.: **122 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **269.000 EUR**



Gourmet-Oase in der Kuhweide: Familienhaus mit neuwertiger Einbauküche und Wintergarten

Objekt ID	1672
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	49716 Meppen Niedersachsen
Wohnfläche ca.	122 m ²
Nutzfläche ca.	50 m ²
Kellerfläche ca.	56 m ²
Grundstück ca.	761 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Kaufpreis	269.000 EUR



Objektbeschreibung

Typische Familienhaus mit überschaubarem Erbpachtzins:

- ca. 122 qm Wohnfläche in beliebter Wohnlage
- bis zu 4 Schlafzimmer, moderne und neuwertige Einbauküche, Gäste-WC
- Wintergarten, Terrasse, Garten, Garage uvm.
- provisionsfrei für den Käufer

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

Ausstattung

Wer will denn hier schön wohnen?

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Garage in beliebter Wohnlage überzeugt u.a. durch die neuwertige Einbauküche aus 2020, den beheizten und gefliesten Wintergarten sowie das helle Wohn - / Esszimmer nebst weiterem separaten Wohnzimmer, welches optional auch als Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein Wanddurchbruch zu EINEM großen Wohn - und Essbereich erscheint möglich.

Im Dachgeschoss stehen neben den drei Schlafzimmern auch ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Fußbodenerwärmung zur Verfügung.

Vor allem seit 2004 sind grundlegende Modernisierungen in den Bädern, Böden, Innentüren etc. erfolgt. Die Gasbrennwerttherme wurde 2012 erneuert.

Der weitläufige, weitgehend eingefriedete Garten mit offener Terrasse bietet ausreichend Raum zur Entfaltung.

Die Aufteilung im Haus ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- helles Wohn - / Esszimmer (Nutzung derzeit als Esszimmer)
- weiteres separates Wohnzimmer oder optional Schlafzimmer / Büro / Kinderzimmer / Gästezimmer
- Küche mit Platz für eine Frühstücksecke (die Einbauküche inkl. E-Geräte ist im Kaufpreis enthalten)
- gefliester Wintergarten mit Zugang auf die freie Terrasse und in den Garten
- Gäste-WC mit Fenster
- Diele / Eingangsbereich / Flur mit Zugang in den Wintergarten

Eine geschliffene Holzterasse führt in das Dachgeschoss.

Dachgeschoss:

- (Eltern-)Schlafzimmer mit Einbauschränk (im Kaufpreis enthalten)
- zwei Kinder - / Gäste - oder Bürozimmer, eines davon mit Zugang auf den Balkon und Einbauschränk (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Fußbodenerwärmung und WC
- Flurbereich

Über eine Bodeneinschubterasse ist der Dachboden mit weiterem Stauraum erreichbar.



Eine Holzteresse führt in das Kellergeschoss (Vollkeller):

- Vorratsraum I
- Vorratsraum II
- Heizungsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Flurbereich

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück:

- der Erbbauzins beträgt derzeit 716,46 Euro p.a. (letzte Erbbauzinsanpassung vom 27.11.2023 zum 01.01.2024)
- das Erbbaurecht wurde 1960 gegründet und läuft bis 2059 aus (Restlaufzeit ca. 35 Jahre)
- ein vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages - schon zum heutigen Zeitpunkt - ist möglich
- bei Ablauf des Erbbaurechts wird entweder ein neuer Erbbaurechtsvertrag geschlossen (übliche Vorgehensweise) oder es kommt zum sogenannten Heimfall, d.h. die Immobilie geht in den Besitz des Erbbaurechtsgebers und dieser zahlt dem jeweiligen Eigentümer 80% des gemeinen Wertes, den die Gebäude und Anlagen bei Ablauf (hier: 2059) besitzen (Wertsteigerung beachten)
- ein Grundstücksverkauf kommt für den Erbbaurechtsgeber nicht in Frage.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

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

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.01.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	220,30 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Die Immobilie wurde ca. 1960 bis 1962 auf einem 761 qm großen Erbpachtgrundstück einer ruhigen und beliebten Wohnsiedlung von Meppen - Kuhweide erbaut.

Die Innenstadt ist schnell zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ärztliche Versorgung, Supermärkte, Restaurants und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind z.T. nur wenige Gehminuten entfernt.





Diele / Eingangsbereich



Wohnen / optional Schlafzimmer



Küche



Küche



Küche





Wohnen / Essen



Gäste - WC



Flur Dachgeschoss



Kind- / Gäste- o. Bürozimmer II



(Eltern-) Schlafzimmer



(Eltern-) Schlafzimmer





Kind- / Gäste- oder Bürozimmer III



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Tageslichtbad





Wintergarten

