

Eigentumswohnung in zentraler Lage von Eggermühlen!

Objekt: 654 • Schulstraße 6 • 49577 Eggermühlen
216.000,00 €



• Farwickstraße 21 • 49638 Nortrup
Tel.: 05436-9526216 • Mobil: 0151-67433436 • Fax: 05436-9526249
juergen.wille@immo-vrbank-osnordland.de •

Daten im Überblick

ImmoNr	654
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 76 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	216.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %, inkl. der gesetzl. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1950
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	03.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1950
wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ

Beschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Einheiten (eine Gewerbeeinheit – Arztpraxis im Erdgeschoss – und 3 Wohneinheiten) in absolut zentraler Lage in Eggermühlen. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Stellplatz und ein Abstellraum/Kellerraum. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten, Kita, Arzt und Zahnarzt sind nur einen Steinwurf entfernt und bequem fußläufig zu erreichen.

Ausstattung

Energieeffizienzhaus 55 EE mit Fernwärmemanschluss. Die mtl. Heizkosten im Jahr 2023 setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeitspreis: 13,5 Cent/kWh netto zzgl. aktuell 19% MwSt. – Preisstaffel: 10% bei Abnahme von 13.000 bis 74.999 kWh, 15% bei Abnahme von 75.000 bis 99.999 kWh und 20% bei Abnahme ab 100.000 kWh

Grundpreis je Zähler: 15 Euro netto je Monat.

Veraltet wird das Objekt durch die BGLO GmbH. Das ungefähr zu erwartende Hausgeld wird ca. 2,70 Euro/m² Wohnfläche betragen. Dieser Wert ist aber lediglich ein grober Richtwert.

Lage

Die idyllische Gemeinde Eggermühlen liegt im südlichen Niedersachsen und bietet eine reizvolle Mischung aus ländlicher Ruhe und modernem Leben. Die Umgebung ist von malerischen Landschaften geprägt, darunter grüne Wälder, sanfte Hügel und zahlreiche Seen. Eggermühlen ist bekannt für seine freundliche Gemeinschaft, die ein starkes Gemeinschaftsgefühl pflegt.

Die Gemeinde bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und verfügt über eine solide Infrastruktur, darunter Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Eggermühlen ist ein idealer Ort für Naturliebhaber und Familien, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Mit seinen charmanten Dörfern, historischen Gebäuden, wie das Schloss und die Wassermühle, und einer vielfältigen Fauna und Flora ist Eggermühlen ein Ort, der Ruhe und Erholung bietet und gleichzeitig eine ausgezeichnete Lebensqualität gewährleistet.

Sonstige Angaben

Interesse geweckt?

Rufen Sie uns an! Wir vereinbaren gerne einen Termin mit Ihnen!

• Farwickstraße 21 • 49638 Nortrup

Tel.: 05436-9526216 • Mobil: 0151-67433436 • Fax: 05436-9526249
juergen.wille@immo-vrbank-osnordland.de •



Giebelansicht 1



Ansicht 2



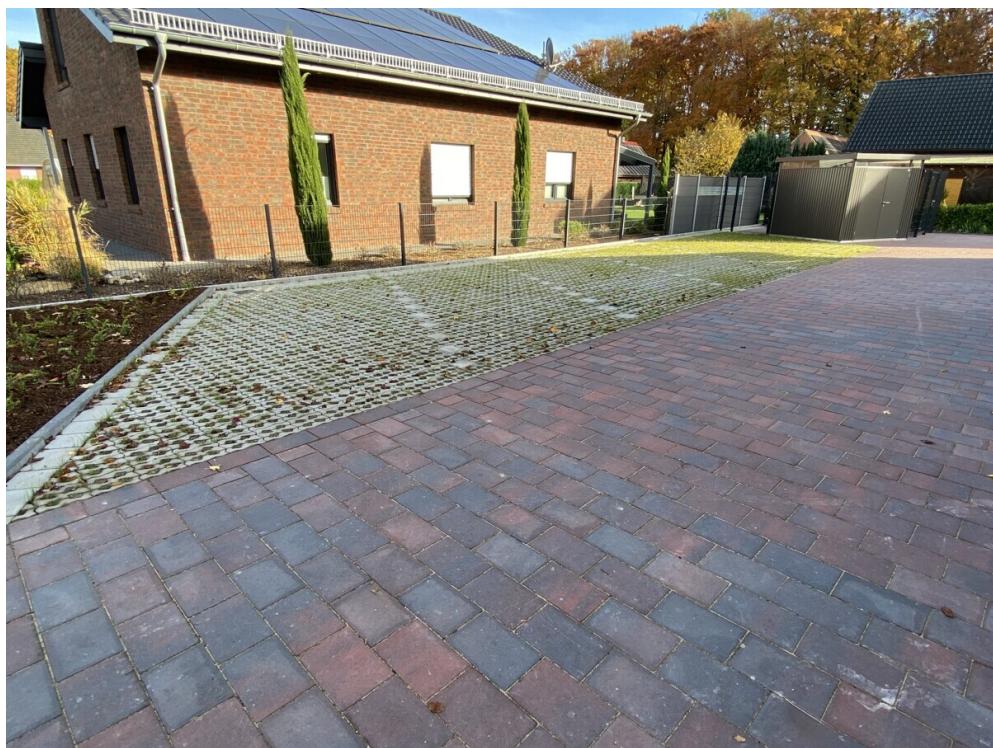
Ansicht 3



Giebelansicht 2



Hof- und Parkfläche



Kfz-Stellplätze



Ansicht 4



Geräteraum und Stellfläche



Ansicht 5



Eingangsbereich und Treppenhaus



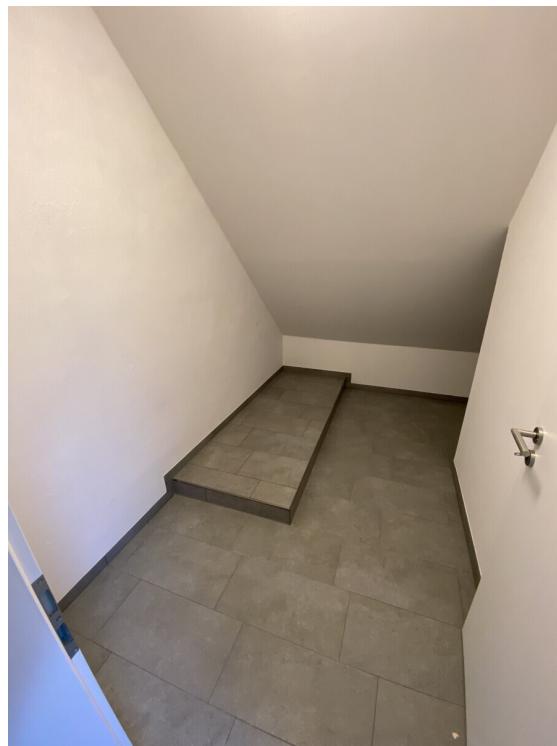
Treppenhaus



Flur



AR 1



AR 2



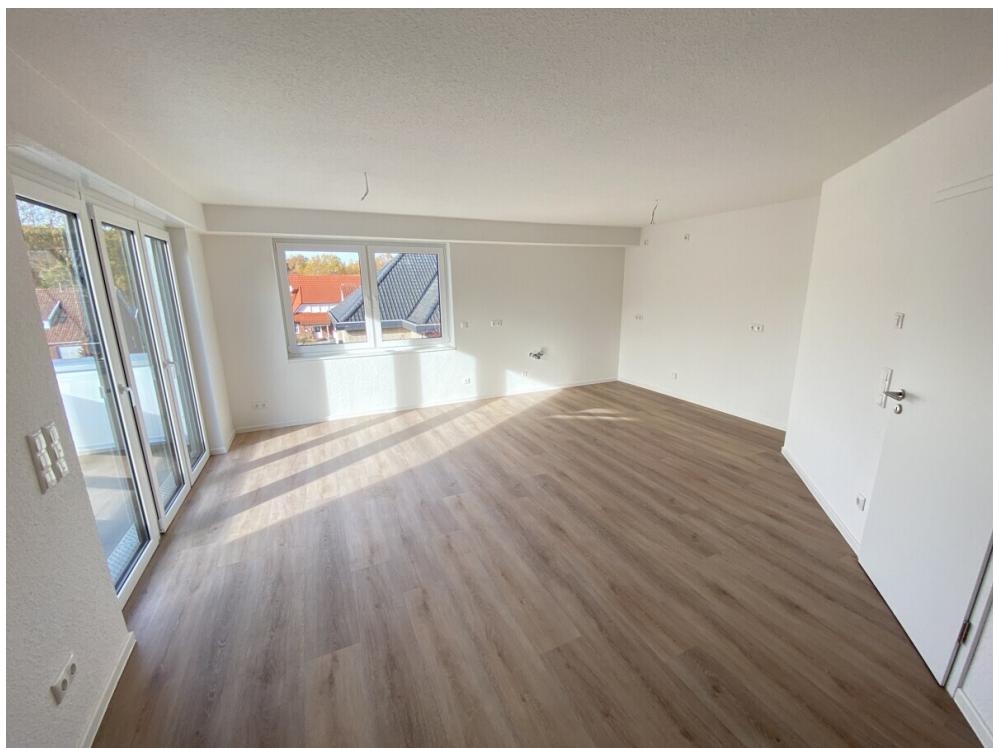
Schlafzimmer



Bad



Wohnzimmer



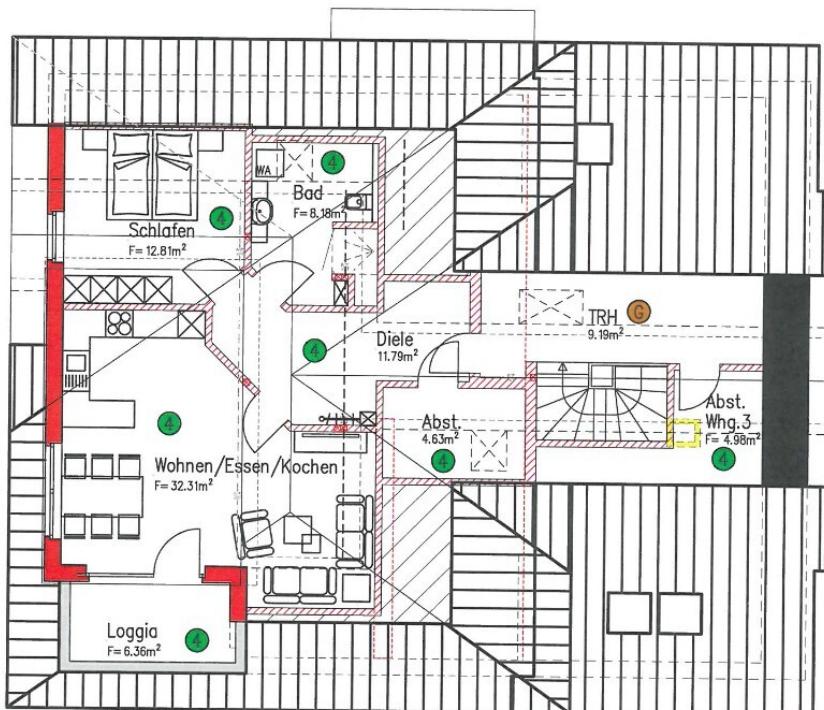
Wohnzimmer und Kochbereich



Türsprechanlage



Balkon



DG

Wohnung 3 (Dachgeschoss): 4

Wohnen/Essen/Kochen:	=	32,31 m ²
Schlafen:	=	12,81 m ²
Bad:	=	8,18 m ²
Abst.:	=	4,63 m ²
Abst.:	=	4,98 m ²
Diele:	=	11,79 m ²
Loggia (6,36m ² zu 1/2):	=	3,18 m ²
Zwischensumme	=	77,88 m ²
abzüglich 3% für Putz	=	2,34 m ²
Wohnfläche Wohnung 03	=	75,54 m²

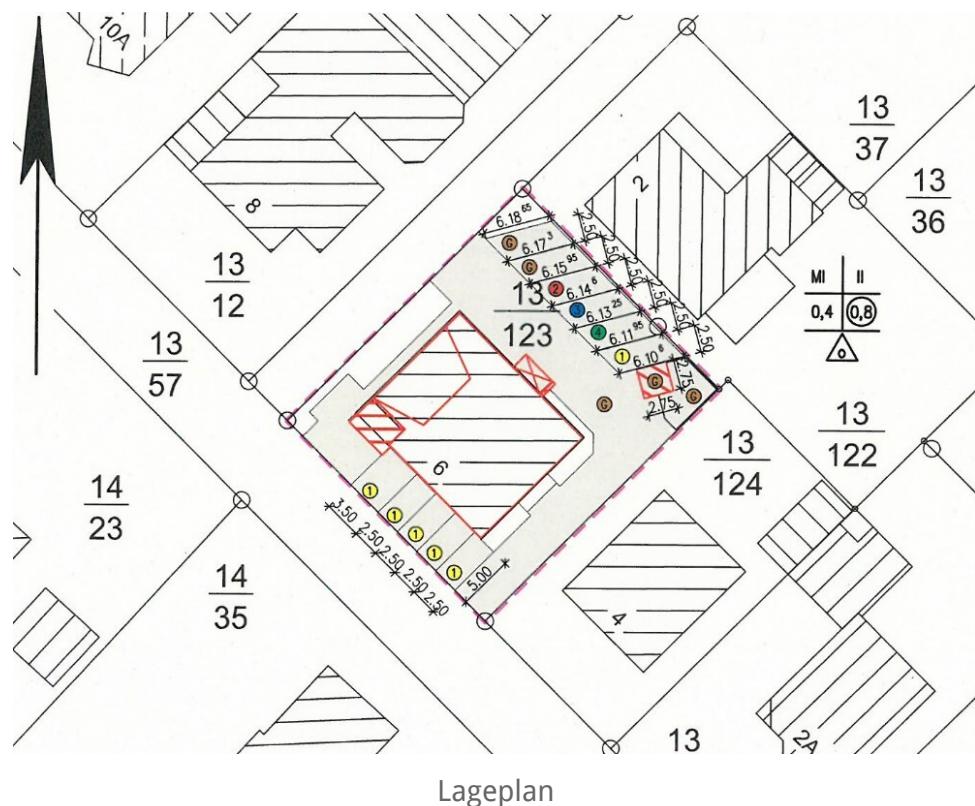
Wfl. Wohnung 3

Gemeinsame Nutzfläche:

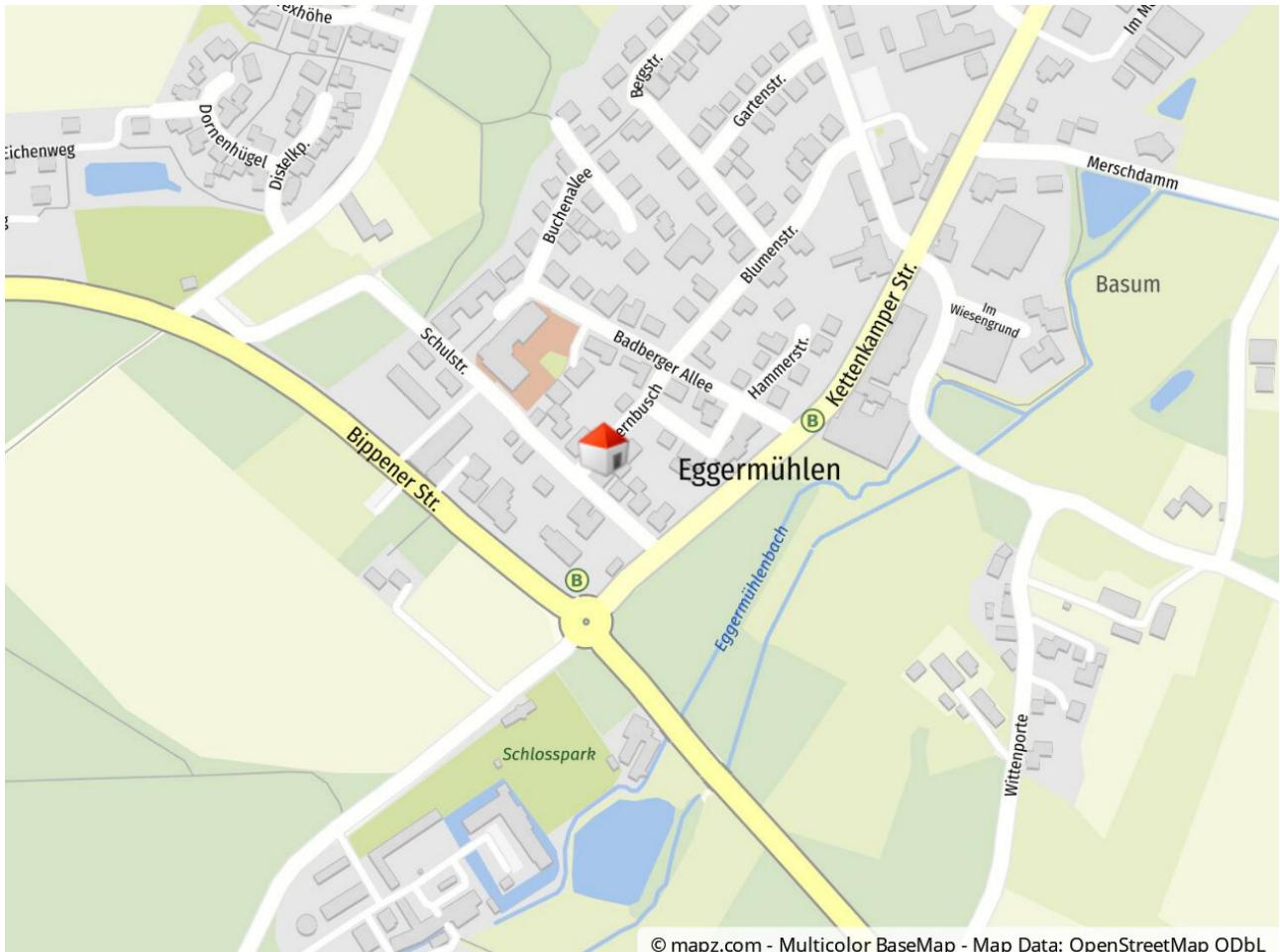
G

TRH (EG)	=	10,12 m ²
TRH (OG)	=	13,70 m ²
TRH (DG):	=	9,19 m ²
Flur (KG):	=	8,42 m ²
Kellerraum:	=	13,98 m ²
Heizung/H.A./Technik:	=	22,17 m ²
<hr/>		
Zwischensumme	=	77,58 m ²
abzüglich 3% für Putz	=	2,33 m ²
<hr/>		
Gemeinsame Nutzfläche	=	75,25 m²
<hr/>		

Gemeinsame Nutzfläche



Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner



Herr Jürgen Wille

Farwickstraße 21
49638 Nortrup

Telefon: 05436-9526216
Fax: 05436-9526249
Mobil: 0151-67433436

E-Mail: juergen.wille@immo-vrbank-osnordland.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.