RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

RUDNICK bietet TRAUM für TIER-/, Garten- und Ruheliebhaber: Haus mit 2 Wohnungen auf 3.700 qm Grd.

31737 Rinteln, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: NK-10526

Wohnfläche ca.: **159 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **190.000 EUR**

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser

Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

RUDNICK bietet TRAUM für TIER-/, Garten- und Ruheliebhaber: Haus mit 2 Wohnungen auf 3.700 qm Grd.

Objekt ID	NK-10526
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	31737 Rinteln Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	159 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	20 m²
Grundstück ca.	3.700 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1960
Letzte Modernisierung	2020
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Dielenboden, Dusche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	190.000 EUR

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser
Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de
Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges Haus mit großem Garten am Waldrand

Das sanierungsbedürftige Haus befindet sich in einer idyllischen Lage am Waldrand, umgeben von Natur und Ruhe. Es liegt in der Nähe von Rinteln, eingebettet in eine malerische Landschaft.

Das Haus wurde im Jahr 1960 erbaut und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 159qm, verteilt auf zwei Etagen. Das Erdgeschoss wurde 2020 vom aktuellen Eigentümer saniert und ist direkt bezugsfertig. Mit einer Fläche von ca. 86qm bietet es ein modernes Wohnambiente. Im Obergeschoss mit ca. 73qm besteht Sanierungsbedarf, da hier weder Heizung noch fließendes Wasser vorhanden sind. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und dient derzeit als Abstellfläche.

Das Erdgeschoss verfügt über eine erneuerte Elektrik (im Zuge der Sanierung 2020). Die Beheizung erfolgt derzeit mittels Ölofen und Holzofen, während Warmwasser über einen Durchlauferhitzer erzeugt wird. Teilweise wurden bereits Fenster ausgetauscht.

Eine komplette Sanierung und Modernisierung des Obergeschosses ist erforderlich, um das gesamte Potenzial des Hauses auszuschöpfen.

Sanierungsbedarf:

- Installation einer Heizungsanlage im Obergeschoss & Erdgeschoss
- Einbau von sanitären Anlagen (fließendes Wasser)
- Erneuerung der Elektrik im Obergeschoss
- Austausch der Fenster im Obergeschoss
- Eventuell erforderliche Dämmmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz

Das Highlight des Objekts ist der großzügige Garten mit einer Fläche von ca. 3700qm. Er bietet vielfältige Möglichkeiten zur Selbstversorgung und Tierhaltung. Die ländliche Umgebung am Waldrand eignet sich ideal für Tierfreunde und Naturliebhaber, die Ruhe und Entspannung suchen.

Für eine umfassende Sanierung und Modernisierung sowie möglicherweise erforderliche Dämmmaßnahmen wird ein erhebliches Sanierungsbudget empfohlen.

Diese Immobilie bietet mit ihrem großzügigen Grundstück, der Nähe zur Natur und dem Renovierungs/-Sanierungspotenzial eine einzigartige Chance für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein idyllisches Lebensumfeld fernab vom städtischen Trubel. Interessenten mit einem entsprechenden Sanierungsbudget können hier ihr Traumhaus verwirklichen.

Rufen Sie mich gerne an für weitere Fragen.

Ausstattung

Die Ausstattung nochmals auf einem Blick:

- Massive Bauweise
- Tondachziegel
- Kunststofffenster, 2-fach verglast im EG, im OG älteres Modell
- Ausgang Küche auf die Terrasse Westausrichtung

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser
Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de
Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

- moderne und zeitlose Fliesen im Erdgeschoss
- vollausgestattete Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Warmwasser über Strom
- Gartenschuppen
- Hühner-/Taubenstall
- großzügiger Garten zur freien Gestaltung ca. 3.700qm
- Sie haben hier insgesamt ca. 159 qm Wohn-/ Nutzfläche
- Wohnung EG mit ca. 86 qm Wohnfläche
- Wohnung OG mit ca. 73qm potentielle Wohnfläche nach Fertigstellung wie beschrieben
- Dachgeschoss ausgebaut als Lagerfläche
- voll unterkellert
- aktuell keine Heizungsanlage wie beschrieben. Nur Einzelöfen.

Sonstiges

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung, Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen vor notariellem Vertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	30.11.2023
Gültig bis	29.11.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1960
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	211,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	G

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser
Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de
Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, umgeben von einer ansprechenden Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, was die Lebensqualität zusätzlich steigert.

Möllenbeck ist ein Stadtteil von Rinteln, einer Stadt im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen.

Möllenbeck zeichnet sich durch eine malerische Lage aus, eingebettet in die grünen Landschaften von Niedersachsen. Die Umgebung ist von einer harmonischen Mischung aus Natur und Kultur geprägt. Kleine Wohngebiete mit charmanten Häusern und Gärten verleihen dem Ort eine freundliche Atmosphäre.

Die Region bietet Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten, da sie von Wäldern und Feldern umgeben ist. Historisch interessant ist sicherlich auch der Kern von Rinteln selbst, der in der Nähe liegt und mit seinen alten Gebäuden und dem Stadtbild einen Einblick in die lokale Geschichte bietet.

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser
Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de
Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

Haus Straßenseite

Ausblick aus dem OG

Flur im EG

Haus Gartenseite

Raum für Ihre Ideen

EG Flur

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser

Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

Wohnzimmer

Badezimmer

Feldrandlage!

Küche

Gästezimmer oder Arbeitszimmer

Schlafzimmer

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser

Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

Luftaufnahme

Südseite

OG Zimmer 1

OG Zimmer 2 / Küche

Hallo Gärtner

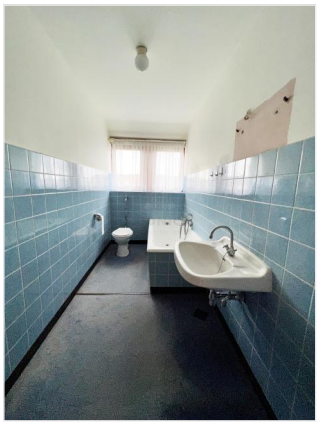
OG Zimmer 3

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser

Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

OG Zimmer 4



Bad OG

Dachgeschoss 2

Baumbestand auf dem Grundstück

Dachgeschoss

Hühner-/Taubenstall

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser

Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

Garage

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser

Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

Grundriss

Grundriss EG

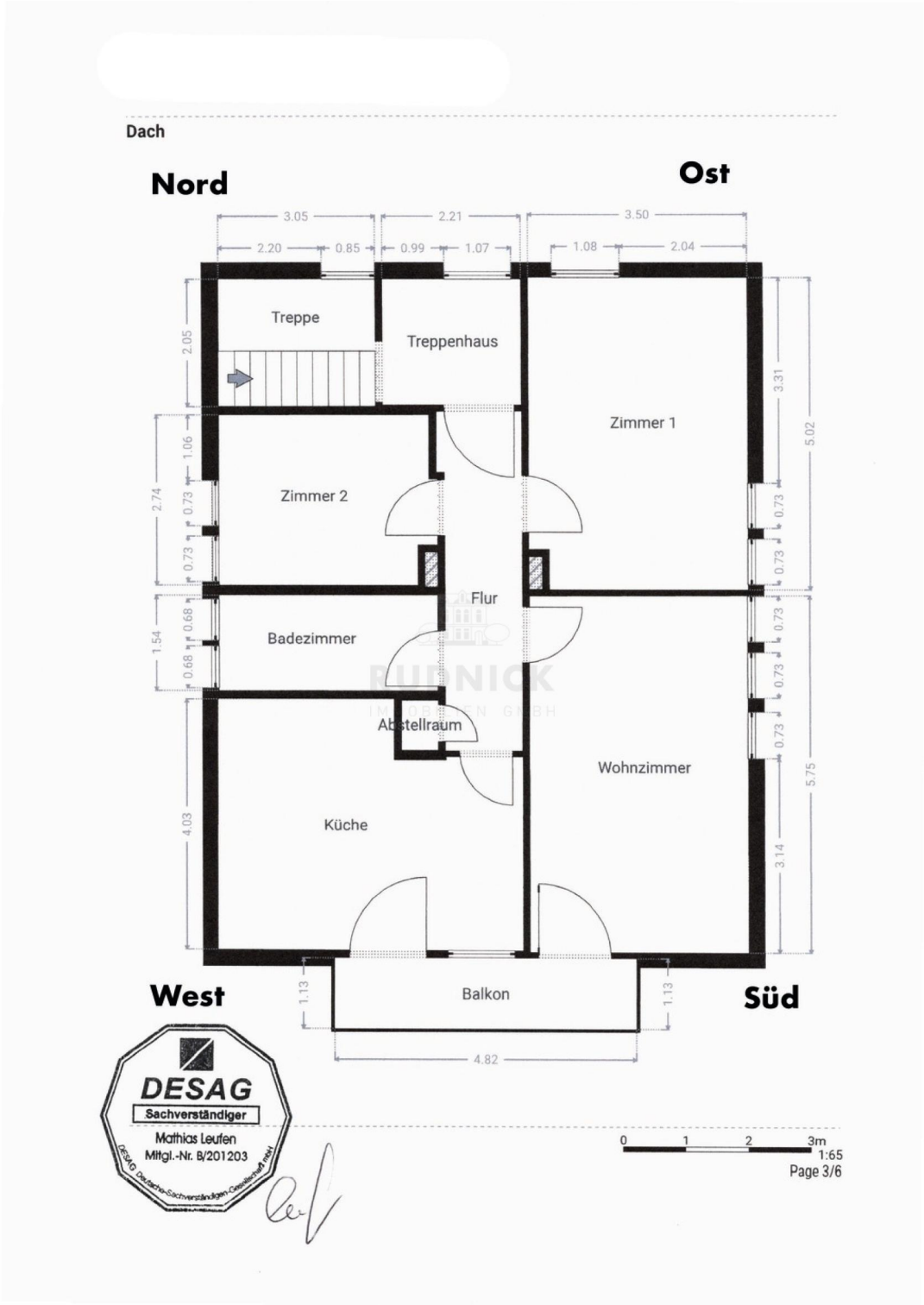
Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser

Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

Grundriss

Grundriss OG



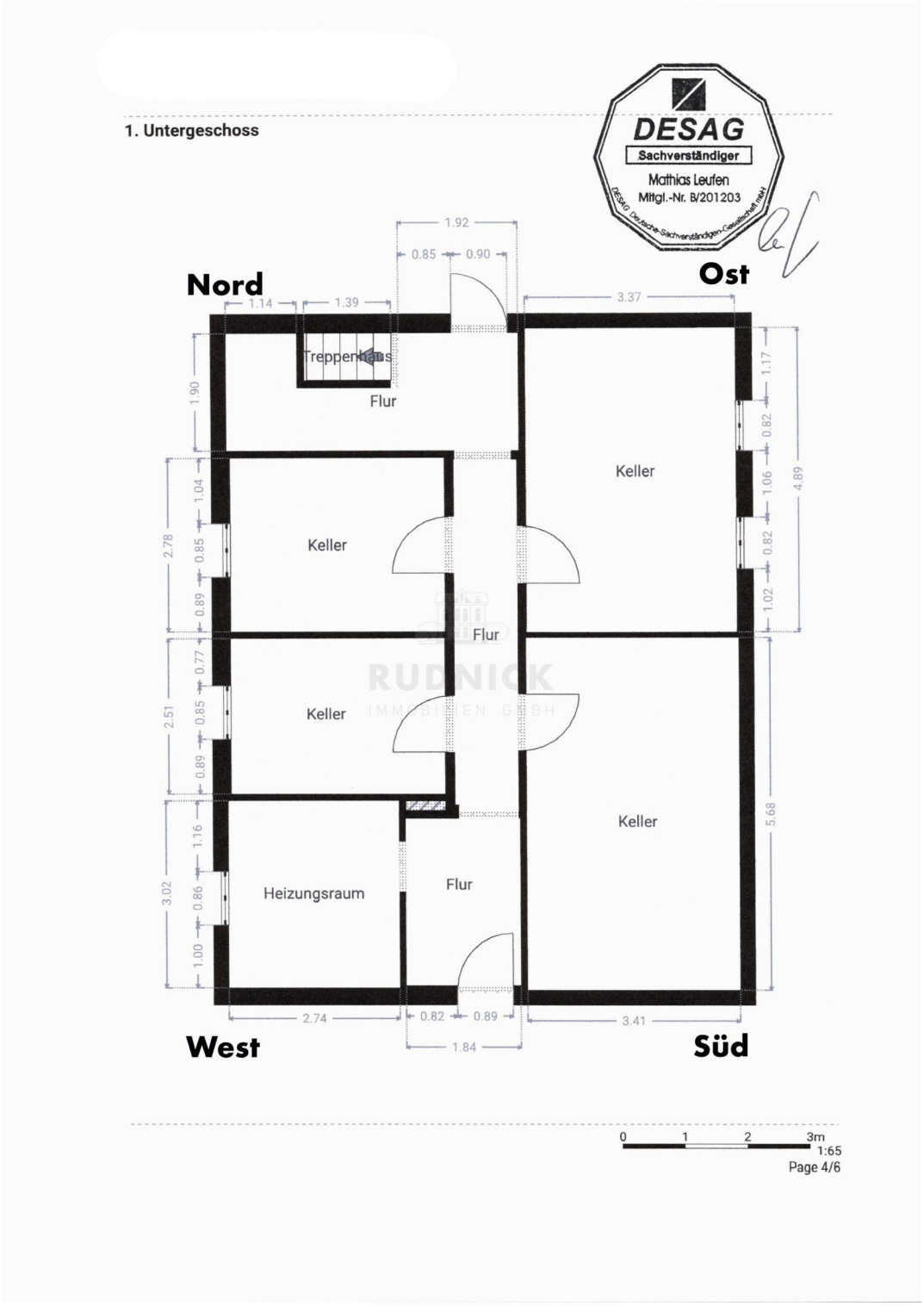
Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser

Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966

Grundriss

Grundriss Keller



Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Nicole Kayser

Kayser@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 0503151880
Mob. 0171 - 22 00 966