

Gelegenheit SCHAFFT EIGENHEIM



Erdgeschosswohnung – Kapitalanlage mit Potenzial!

Am Haupthügel 21
49134 Wallenhorst / Rulle

120.000,00 €



Sandra Bührmann
Am Markt 1
49692 Cappeln (Oldenburg)



- 2 Zimmer
- ca. 80 m² qm Wohnfläche
- Vermietete Erdgeschosswohnung

Daten

Kaufpreis	120.000,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	600,00 €
PLZ	49134
Ort	Wallenhorst / Rulle
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Öl
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Garage
Baujahr	1933

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	07.11.2029
Baujahr lt.	1933
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
ImmoNr	2026-00103-a
Vermietet	Ja

Beschreibung

Diese attraktive 80 m² große Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und ist derzeit zuverlässig vermietet – eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger!

Das Haus wurde 1933 errichtet und in den 70er Jahren um einen Anbau erweitert, welcher vom jetzigen Eigentümer bewohnt wird.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbau-Charme und verteilt sich auf 2 Zimmer, Küche und Badezimmer. Ein praktischer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort.

Die 3 Wohneinheiten im Haus teilen sich

- * eine Gemeinschaftswaschküche, in der die Waschmaschinen und ein Trockner untergebracht sind
- * die zentrale Ölheizung, die mit Wärmemengenzählern für jeden Haushalt ausgestattet ist.

Gemäß Teilungserklärung: Miteigentumsanteil von 274/1.000 am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst Keller-raum, Ebenso besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Carport und einem Gartenteil.

Die Wohnung ist im Februar 2025 in Wohnungseigentum umgewandelt worden. Aufgrund der gesetzlichen Kündigungsfrist nach Umwandlung (§ 577a BGB) ist eine Eigenbedarfskündigung erst nach Ablauf von 3 Jahren zulässig.

In diesem Haus befindet sich im Obergeschoss eine ca. 80 m² große und vermietete Wohnung, die ebenfalls zum Kauf angeboten wird.

Diese Wohnung ist die perfekte Investition für alle, die Wert auf Substanz, Lage und langfristige Mieteinnahmen legen.

Lage

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Wallenhorst, im Ortsteil Rulle, nördlich von Osnabrück. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Natur und urbanem Lebensstil aus. In direkter Nähe bieten zahlreiche Grünflächen und Spazierwege die Möglichkeit zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien.

Der Gemeindeteil ist bekannt für seine ruhige Wohnlage und gleichzeitig gute Anbindung an die In-

frastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind bequem erreichbar, was den Alltag komfortabel gestaltet. Zudem sorgt die gute Verkehrsanbindung für kurze Wege in die umliegenden Städte und ins Zentrum von Osnabrück.

Eine attraktive Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen bietet und somit ideal für unterschiedliche Lebensstile geeignet ist.

Ausstattung Beschreibung

80 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
1243 m² großes Grundstück im Gemeinschaftseigentum gem. Teilungserklärung
Klassischer Altbau mit Charme
Praktische Raumaufteilung
Zuverlässig vermietet – sofortige Mieteinnahmen
Attraktive Lage mit guter Infrastruktur
Ölheizung mit Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit

Gemeinschaftswaschküche

Größenübersicht

Wohnzimmer: 34,61 m²

Küche: 15,60 m²

Bad: 6,72 m²

Schlafzimmer: 14,82 m²

Flur: 4,80 m²

HWR 3,20 m²

Sonstige Angaben

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird keine Gewähr übernommen.

Der Energieausweis stammt aus dem Jahr 2019 und hat die bisher genutzte Gasheizung zugrunde gelegt. Aufgrund einer Änderung im Heizsystem, wird nun die vorhandene Ölheizung genutzt.

Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) können für das angebotene Objekt bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen erforder-

lich sein. Interessenten werden darauf hingewiesen, dass nach dem Erwerb bzw. bei Nutzung des Gebäudes Sanierungspflichten gemäß GEG bestehen können (z. B. Dämmung, Austausch der Heizungsanlage). Nähere Informationen zu den gesetzlichen Anforderungen und den ggf. notwendigen Maßnahmen erhalten Sie auf Anfrage bei einem Energieberater oder im beigefügten Energieausweis.

Die Wohnung ist im Februar 2025 in Wohnungseigentum umgewandelt worden. Aufgrund der ge-

gesetzlichen Kündungssperrfrist nach Umwandlung (§ 577a BGB) ist eine Eigenbedarfskündigung erst nach Ablauf von 3 Jahren zulässig.

Das Titelbild wurde saisonbedingt KI-unterstützt erstellt.



Wohnzimmer



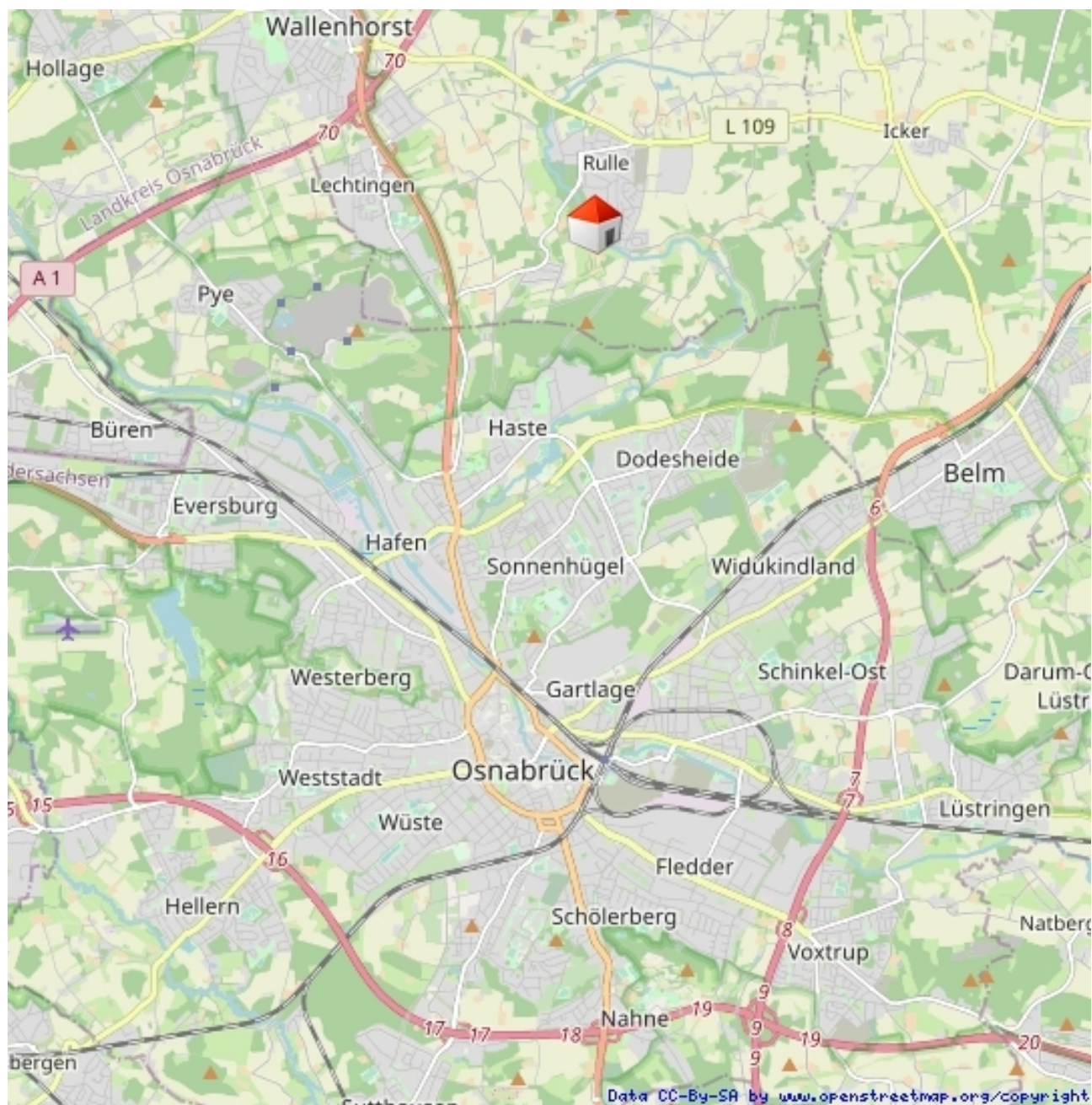
Esszimmer



Schlafzimmer



Grundriss



Makrolage

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Sandra Bührmann

Am Markt 1
49692 Cappel (Oldenburg)

Telefon: +49 4478 950628

E-Mail: wohnglueck@vbeec-immobilien.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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.