IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

# IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Bürohaus mit ca. 1.300 qm Grundstücksfläche, das Gebäude selbst hat 380 qm. 2011 wurde die Giebelverkleidung komplett neu saniert und die Außenfassade gestrichen.

Es verfügt über 3 Geschosse inkl. ausgebauten UG.


| | |
|---|---|
| Makler: | Frank Ersinger |
| Tel: | 0 57 23 / 98 98 535 |
| Fax: | 0 57 23 / 98 98 538 |
| Mobil: | 0 16 0 / 90 50 66 94 |
| StraÃŸe: | Lange Str. 6 |
| PLZ/Ort: | 31552 Rodenberg |

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

# IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |

In den letzten 15 Jahren wurden auf allen Etagen die Fenster ausgetauscht.

Das Untergeschoss verfügt über einen eigenen Zugang von der Straße aus und hat eine Grundfläche von ca. 96 qm bei einer Raumhöhe von 2,80m. Alle Räume im UG haben große Fenster und wirken daher schön hell und freundlich.

1992 wurde der Umbau des UG vorgenommen, 2003 wurde die Heizung ausgewechselt und 2009 kam dann die Fußbodenheizung noch dazu.

Aufgeteilt ist das UG in drei Büroräume, kompl. ausgestattet mit ISDN, Kabel usw. und einem sehr schönen Licht durchfluteten Konferenzraum.

Im Konferenzraum sind alle Leitungen im Fußboden verlegt.

Zusätzlich gibt es noch eine kleine Küchennische, zwei Abstellräume und ein voll ausgestattetes Badezimmer.

Das ca. 132 qm große EG besteht aus vier Büroräumen sowie einem gut ausgestattetem Badezimmer und einem Hauswirtschaftsraum in dem sich die Heizungsanlage befindet. Im EG wurde 2010 die Heizung erneuert und Elektroleitungen ausgewechselt.

Das OG mit ca. 124 qm besteht aus drei Wohnräumen, einem Kaminzimmer mit Zugang über eine separate Wendeltreppe auf den ausgebauten Dachboden sowie einer Durchgangstür zu einer Dachterrasse die 2010 kompl. saniert wurde und einem voll ausgestattetem Badezimmer.


| | |
|---|---|
| Makler: | Frank Ersinger |
| Tel: | 0 57 23 / 98 98 535 |
| Fax: | 0 57 23 / 98 98 538 |
| Mobil: | 0 16 0 / 90 50 66 94 |
| StraÃŸe: | Lange Str. 6 |
| PLZ/Ort: | 31552 Rodenberg |

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

# IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |

Vor dem Haus befinden sich 4 Parkplätze und 4 Garagen.

Abgerundet wird das ganze Bild durch eine großzügige, parkähnliche, Außenanlage mit schönem Baumbestand und einer Chillout Lounge.


Makler: Frank Ersinger
Tel: 0 57 23 / 98 98 535
Fax: 0 57 23 / 98 98 538
Mobil: 0 16 0 / 90 50 66 94
StraÃŸe: Lange Str. 6
PLZ/Ort: 31552 Rodenberg

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

# IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |



## Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt zentral am Ortseingang von Rodenberg mit einem guten Anschluss zur Bundesstraße. Das Objekt ist direkt sichtbar wenn man in Rodenberg rein fährt.

Auch bis in das Zentrum von Rodenberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen etc. sind es nur wenige Gehminuten.


| | |
|---|---|
| Makler: | Frank Ersinger |
| Tel: | 0 57 23 / 98 98 535 |
| Fax: | 0 57 23 / 98 98 538 |
| Mobil: | 0 16 0 / 90 50 66 94 |
| StraÃŸe: | Lange Str. 6 |
| PLZ/Ort: | 31552 Rodenberg |

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

IMMOBILIE ALS
KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |

Verkehrsmäßig ist die Stadt Rodenberg besonders gut über die nahe liegende B 65 oder B 442 zu erreichen.

Des Weiteren führt die A2 (Dortmund-Hannover-Berlin) mit den Anschlussstellen Bad Nenndorf und Lauenau direkt an Rodenberg vorbei. Dadurch erreicht man mit dem PKW die City von Hannover in rd. 25-30 Minuten.

Der benachbarte Kurort Bad Nenndorf verfügt über einen S-Bahnhof mit Anschluss nach Hannover. Mit den Schnellzug über Haste benötigt man rund 35 Minuten bzw. mit der S-Bahn am Deister entlang rund 55 Minuten bis zum Hannover Hbf.


| | |
|---|---|
| Makler: | Frank Ersinger |
| Tel: | 0 57 23 / 98 98 535 |
| Fax: | 0 57 23 / 98 98 538 |
| Mobil: | 0 16 0 / 90 50 66 94 |
| StraÃŸe: | Lange Str. 6 |
| PLZ/Ort: | 31552 Rodenberg |

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

# IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |



## Objektbeschreibung


Makler: Frank Ersinger
Tel: 0 57 23 / 98 98 535
Fax: 0 57 23 / 98 98 538
Mobil: 0 16 0 / 90 50 66 94
StraÃŸe: Lange Str. 6
PLZ/Ort: 31552 Rodenberg

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

# IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |



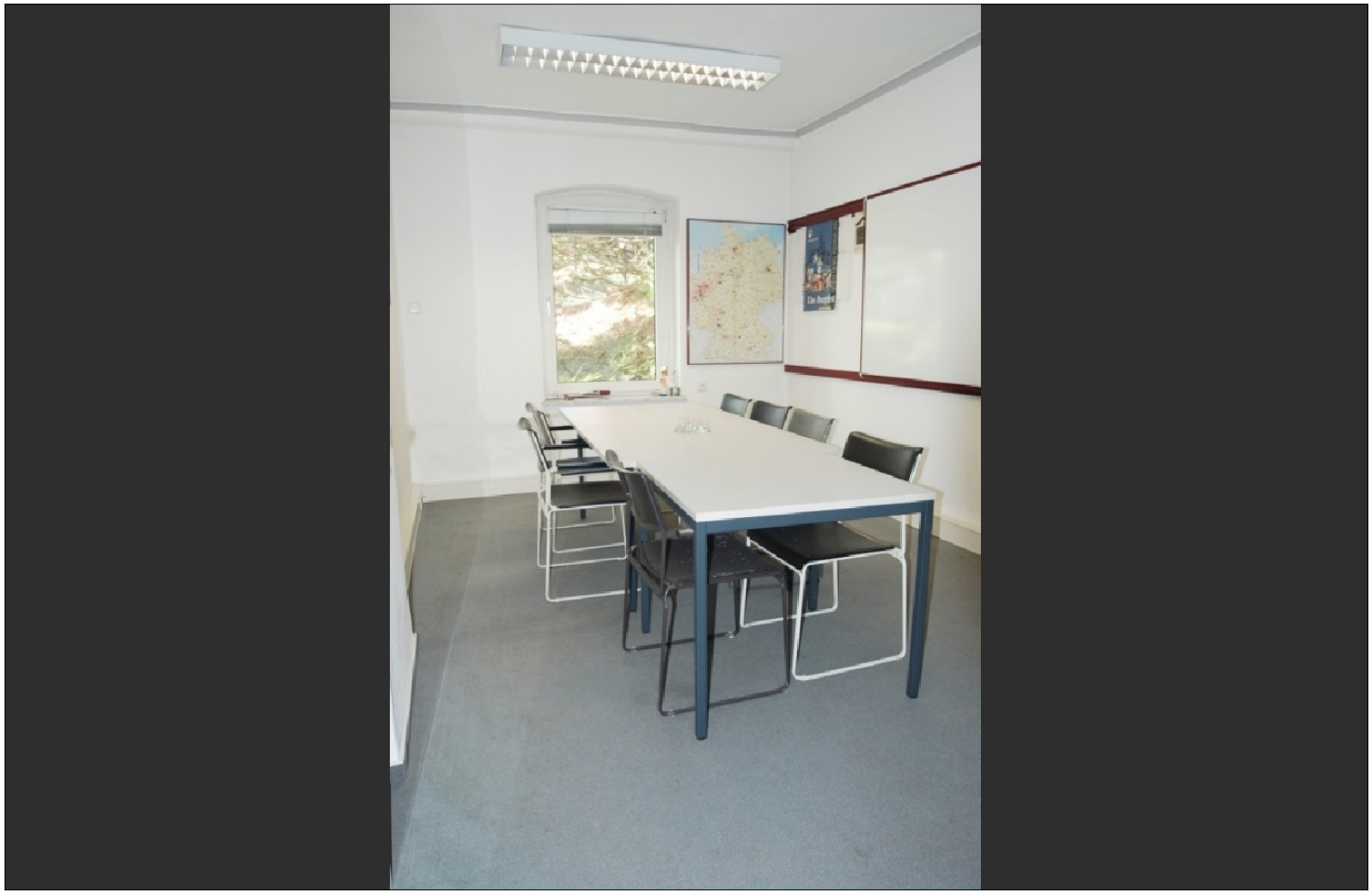
## Objektbeschreibung


| | |
|---|---|
| Makler: | Frank Ersinger |
| Tel: | 0 57 23 / 98 98 535 |
| Fax: | 0 57 23 / 98 98 538 |
| Mobil: | 0 16 0 / 90 50 66 94 |
| StraÃŸe: | Lange Str. 6 |
| PLZ/Ort: | 31552 Rodenberg |

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

# IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |



## Ausstattung


Makler: Frank Ersinger
Tel: 0 57 23 / 98 98 535
Fax: 0 57 23 / 98 98 538
Mobil: 0 16 0 / 90 50 66 94
StraÃŸe: Lange Str. 6
PLZ/Ort: 31552 Rodenberg

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

# IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |



## ErgÃ¤nzung


Makler: Frank Ersinger
Tel: 0 57 23 / 98 98 535
Fax: 0 57 23 / 98 98 538
Mobil: 0 16 0 / 90 50 66 94
StraÃŸe: Lange Str. 6
PLZ/Ort: 31552 Rodenberg

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

IMMOBILIE ALS
KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |

# COURTAGE UND AGB

Courtage:

Bei Kauf: 6 % vom Kaufpreis

Bei Miete: 3 netto Kalt-Monats-Mieten

Es gelten die folgenden AGBs und Geschäftsbedingungen:

Courtage:

Bei Kauf: 6 % v. KP

Bei Miete: 3 netto Kalt-Monats-Mieten

1. Mit der Hereinnahme unserer Angebote kommt ein Maklervertag zustande, aufgrund dessen der Interessent, wenn er das Objekt erwirbt, mietet oder pachtet, uns gegenüber provisionspflichtig wird.

2. Unsere Angebote sind freibleibend. Irrtümer und Auslassungen sind vorbehalten. Die Angaben über unsere Objekte stammen vom Eigentümer.
Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung. Zwischenverkauf oder vergleichbare wirtschaftliche Verwertung sowie eine Tätigkeit auch für den jeweils anderen Vertragspartner sind vorbehalten.

3. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf nicht weitergegeben werden. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die Provision.

4. Der Provisionsanspruch entsteht auch durch unmittelbare oder mittelbare Verwertung unserer Angebote. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags bzw. eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Vertrages über das Objekt. Auflösung, Nichterfüllung, Rückabwicklung o.ä. des Vertrages lassen den Provisionsanspruch unberührt.

5. Sollte dem Empfänger die Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages bereits bekannt sein, ist er verpflichtet, uns dieses unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen


| | |
|---|---|
| Makler: | Frank Ersinger |
| Tel: | 0 57 23 / 98 98 535 |
| Fax: | 0 57 23 / 98 98 538 |
| Mobil: | 0 16 0 / 90 50 66 94 |
| StraÃŸe: | Lange Str. 6 |
| PLZ/Ort: | 31552 Rodenberg |

IHR IMMOBILIENMAKLER
FRANK ERSINGER

zu belegen. Spätere Nachweise oder Vermittlungen durch dritte Personen lassen unseren Provisionsanspruch unberührt.

6. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, für beide Teile Bückeburg.

## IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGEN

| | |
|---|---|
| Ref.-Nr.: | 2014/159 |
| Stand: | - |
| StraÃŸe: | Allee |
| Ort: | Rodenberg |
| WohnflÃ¤che mÂ²: | 360 |
| NutzflÃ¤che mÂ²: | 70 |
| GrundstÃ¼ck mÂ²: | 1050 |
| Zimmer: | 14 |
| Zustand: | sehr gut |
| Baujahr: | 1977 |
| VerfÃ¼gbarkeit: | sofort |
| VHP (Euro): | 230.000,- |


Makler: Frank Ersinger
Tel: 0 57 23 / 98 98 535
Fax: 0 57 23 / 98 98 538
Mobil: 0 16 0 / 90 50 66 94
StraÃŸe: Lange Str. 6
PLZ/Ort: 31552 Rodenberg