

RINTELN

WALDKATER QUARTIER

Waldkaterallee 3
31737 Rinteln



lux living
smarter wohnen





Kaufpreis: 2.190.000,- Euro

Maklerprovision: 5,95 % inkl. gesetzl. MwSt.

Provisionshinweis:

Das Objekt wird provisionspflichtig angeboten. Bei Abschluss des Kaufvertrages gilt eine vom Käufer an uns zu entrichtende Vermittlungsprovision in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzl. MwSt. auf den tatsächlichen Kaufpreis als vereinbart.

OBJEKTDATEN

Flächen und Einheiten

Grundstücksfläche:	ca. 1413 m ²
vermietbare Fläche:	ca. 637 m ²
Etagen:	3
Wohneinheiten:	8 Wohnungen
Wohnungsgrößen:	65 m ² - 120 m ²
Stellplätze:	11 Außenstellplätze

Ausstattung

Personenaufzug:	vorhanden
Keller:	vorhanden
Fahrradkeller:	vorhanden
Heizung:	Fußbodenheizung Luftwärmepumpe

Energieausweis

Art:	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch:	15,5 kWh
Klasse:	A+
Ausstellungsdatum:	21. Oktober 2024
Gültig bis:	20. Oktober 2034
Baujahr lt. Energieausweis:	2024
Wesentlicher Energieträger:	Strom-Mix

Zustand

Bezugsfertig:	10/2024
Kategorie:	Gehoben
Vermietungsstand:	6 von 8 vermietet
Ist-Miete p.a.:	66.600 Euro
Soll-Miete p.a.:	95.550 Euro

RINTELN

liegt im Weserbergland in Niedersachsen, nahe der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Die Stadt befindet sich direkt an der Weser und ist umgeben von einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft. Rinteln liegt etwa 20 Kilometer westlich von Hameln und etwa 60 Kilometer südwestlich von Hannover. Die Nähe zur Weser prägt das Stadtbild und die Umgebung mit vielen Flussauen und bewaldeten Hügeln. Die Altstadt von Rinteln zeichnet sich durch historische Fachwerkhäuser und den gut erhaltenen Marktplatz aus. Die Stadt ist gut erreichbar über die Autobahn A2, die von Dortmund nach Hannover führt, und über die B83, die direkt durch Rinteln verläuft. In der Umgebung liegen zahlreiche Erholungsgebiete, wie der Naturpark Weserbergland und die Externsteine im Teutoburger Wald, die von Rinteln aus leicht erreichbar sind. Auch die Nähe zu größeren Städten wie Bielefeld und Minden macht Rinteln zu einem beliebten Wohnort für Pendler.



LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit viel Grün und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür, ideal für Naturliebhaber und alle, die eine Mischung aus Stadtnähe und ruhiger Umgebung schätzen. In unmittelbarer Nähe gibt es Erholungsgebiete und Wanderwege, die in den angrenzenden Wald und das Weserbergland führen.

Die Lage ist sowohl naturnah als auch städtisch gut angebunden. Der Stadtkern von Rinteln mit seinen Geschäften, Restaurants und dem historischen Marktplatz ist nur etwa 2 Kilometer entfernt und schnell erreichbar. Außerdem bietet die Waldkaterallee eine gute Anbindung an die B83, wodurch auch Ausflüge in die umliegenden Städte und Dörfer leicht möglich sind.



VORTEILE

AUF EINEN BLICK

- Effizienzhaus 40 NH
- helle Wohnräume aufgrund bodentiefer Fenster
- sonnige Terrassen und Balkone
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Ausstattung
- jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Kellerraum
- Raum für Fahrräder/Kinderwagen/Gehilfen
- Personenaufzug
- Außenstellplätze



NN 65.9

OKFF EG NN 66.90

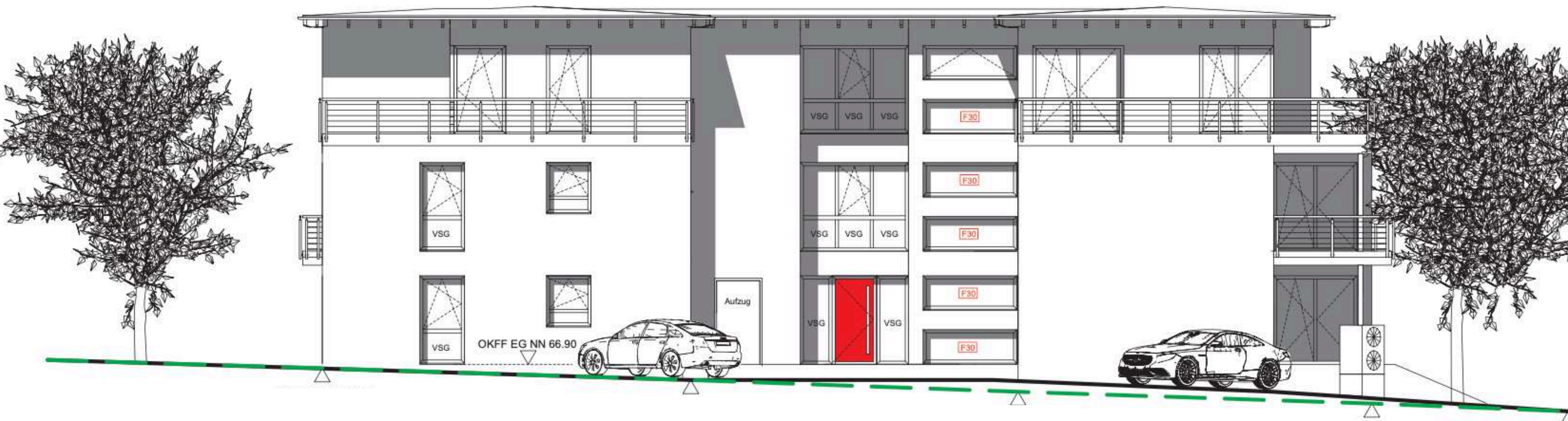
NN 65.5

VSG

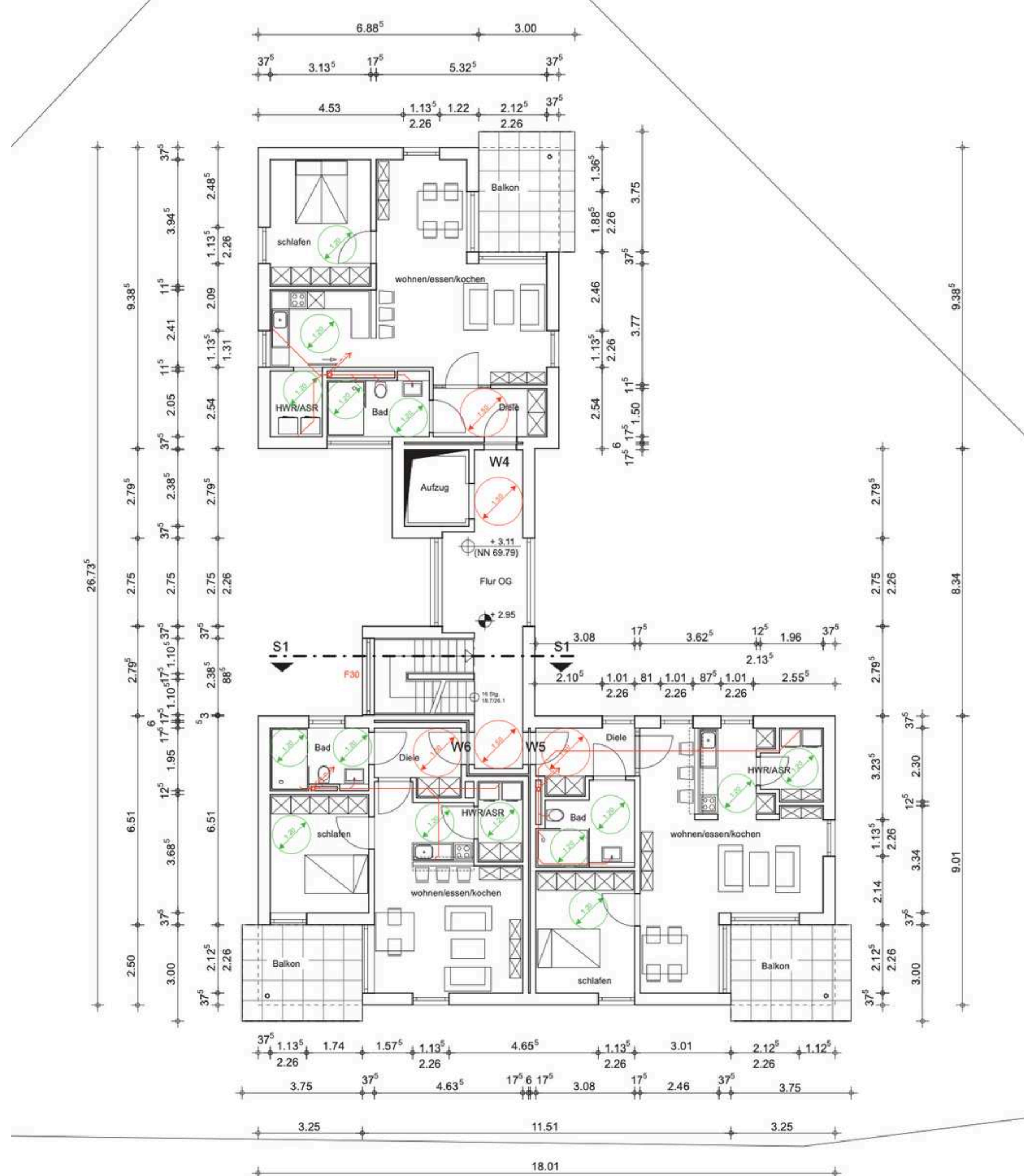
VSG

VSG

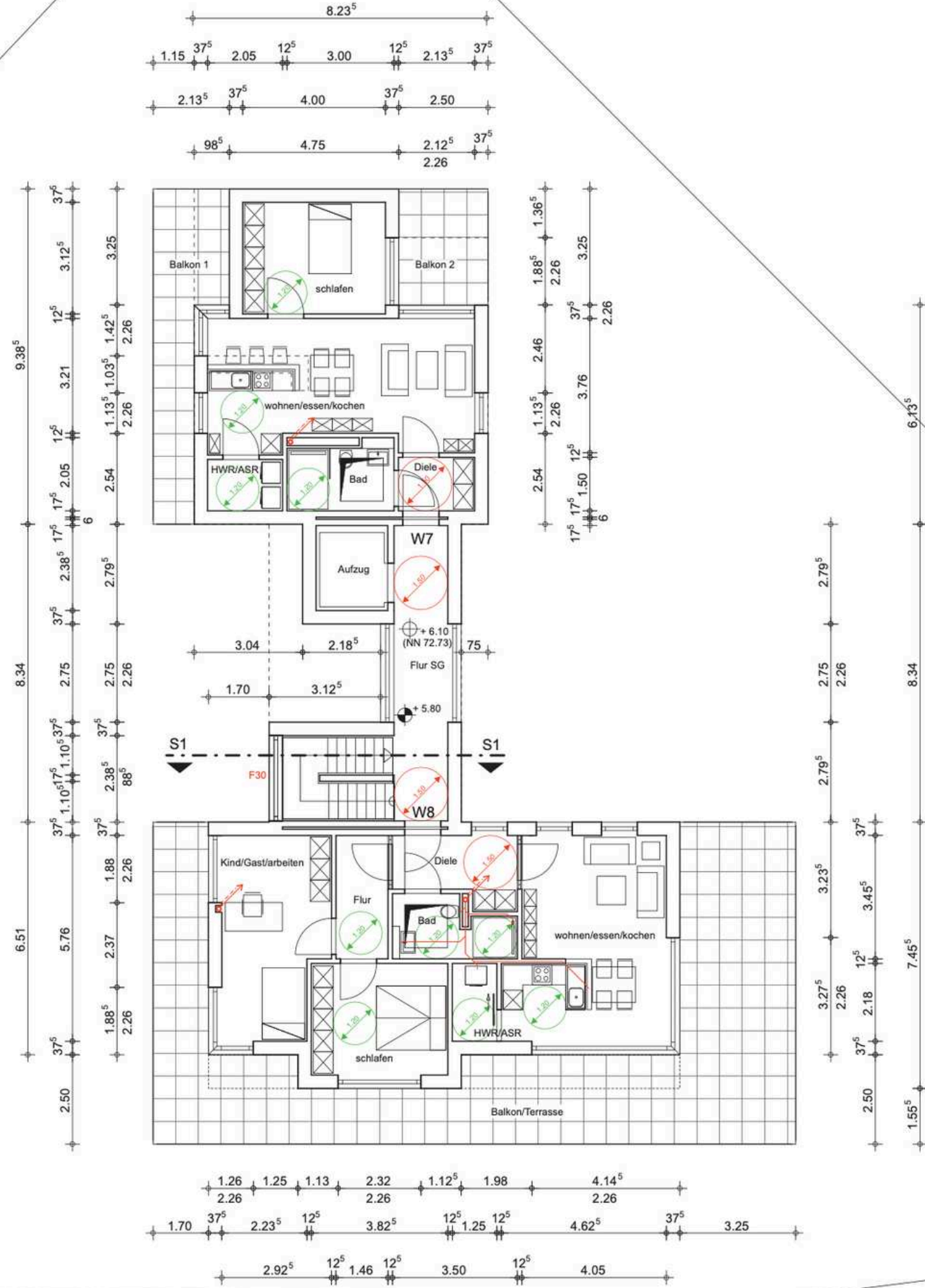
VSG





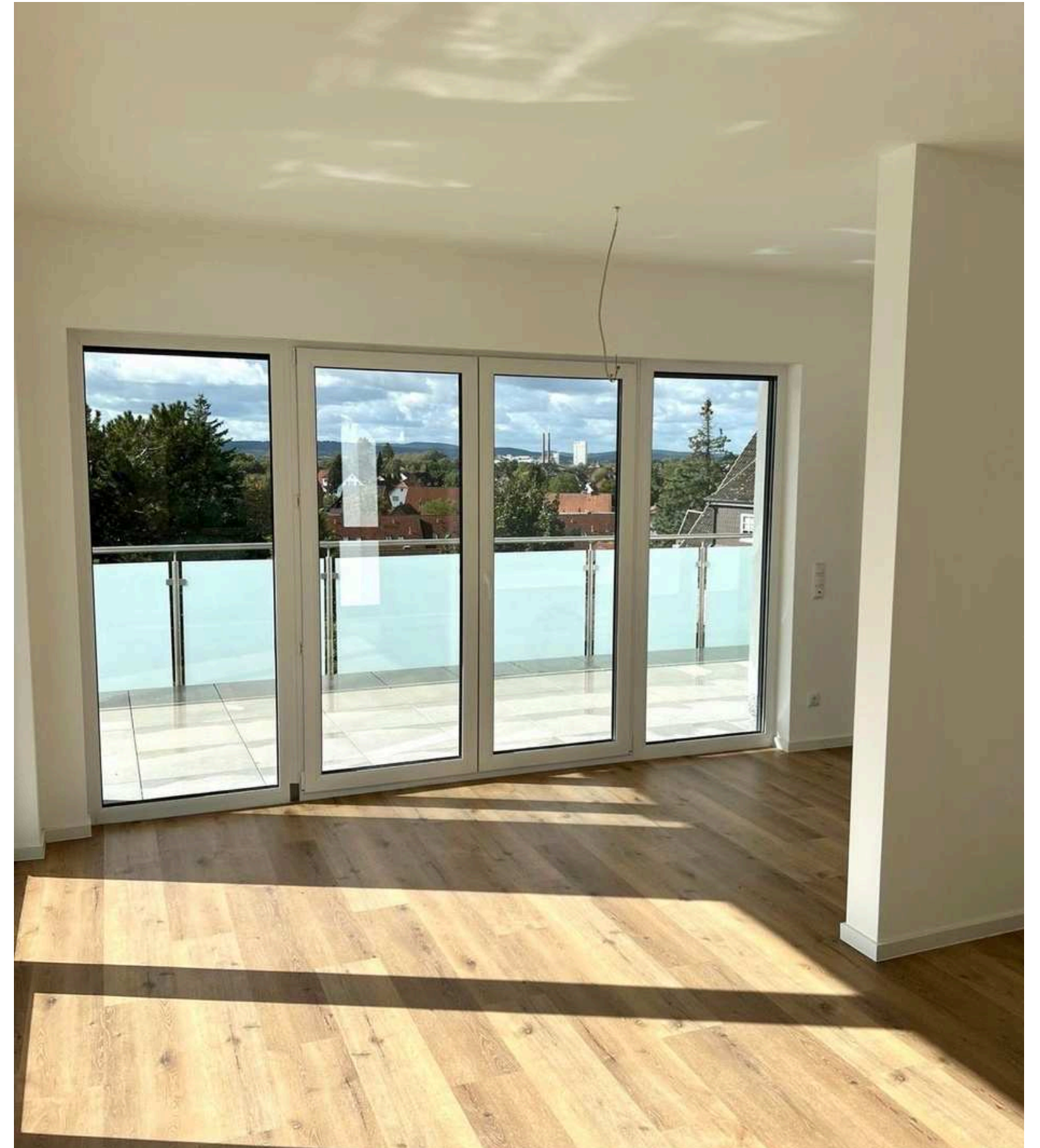


GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS









SONSTIGES

HAFTUNGSHINWEIS

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Eigentümer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.

ÜBER UNS

LUX LIVING - WOHNEN UND MEHR

Wir behandeln Ihre Ideen immer wie unsere eigenen: von Anfang an richtig!

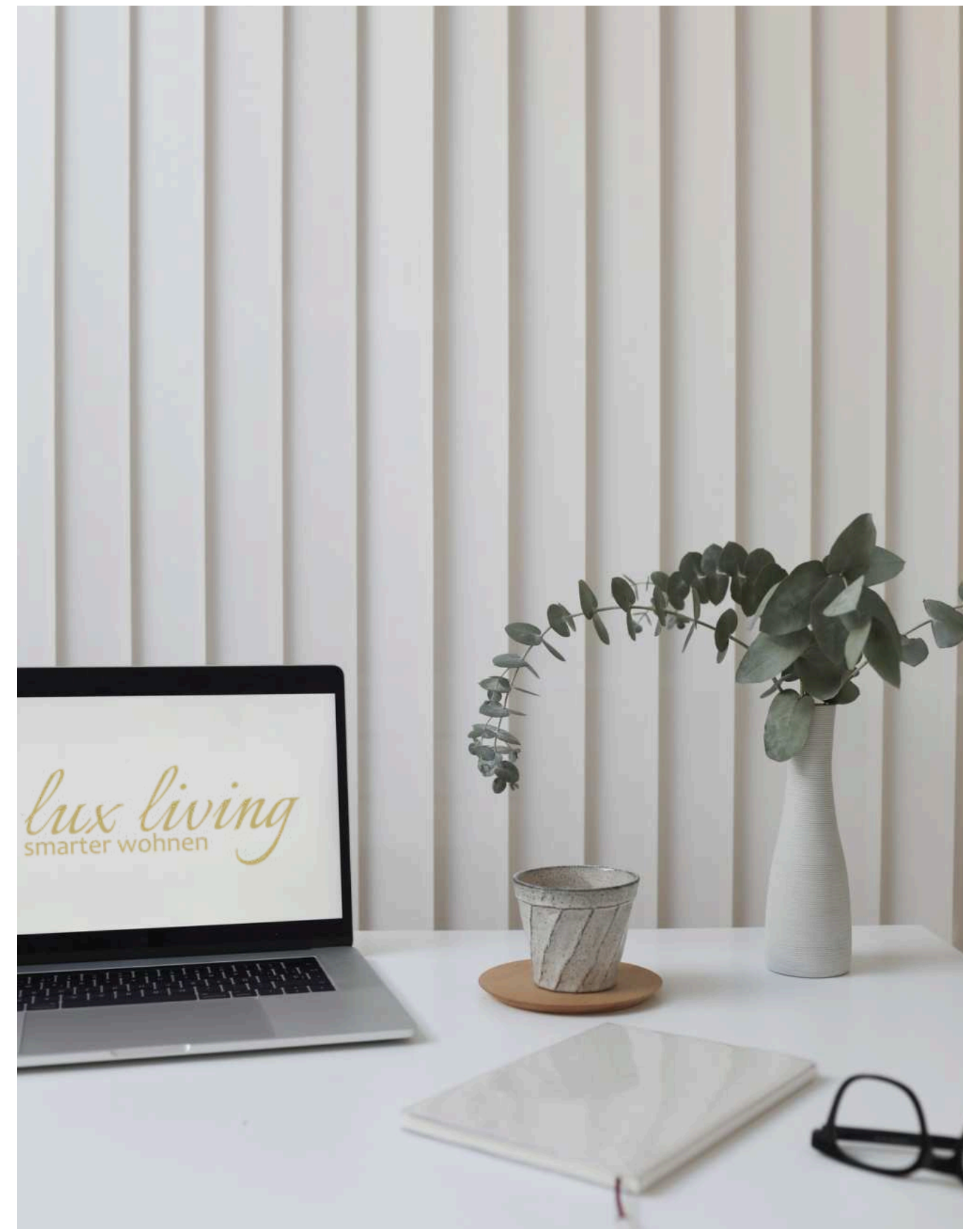
Eine Immobilie repräsentiert stets einen finanziellen und ideellen Wert.

Mit 25-jähriger Berufserfahrung sind wir Ihr Dienstleister mit sozialer und fachlicher Kompetenz und betreuen Sie in allen Belangen rund um die Immobilie.

lux living
smarter wohnen

IMMOBILIEN
Design Concept

IMMO.GIN





JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU IHK

Telefon: 0511 - 811 20 350

E-Mail: makler@lux-living.de

Webseite: www.lux-living.de

lux living
smarter wohnen

UNSERE PARTNER

ATELIER BY

Kathrin Jeller

neaw **web** manufactur


KÜCHENHAUS
CELLE

 Behrens 
ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME

KONTAKTINFORMATIONEN

FIRMENADRESSE

Lausitzer Straße 1
30916 Isernhagen

HOMEPAGE



KONTAKT

0511 85006524
mail@lux-living.de