

Exposé

Renditeobjekt

34359, Reinhardshagen - Veckerhagen



Irina Brandt Immobilien

Irina Brandt, Die Klappe 4, 34346 Hann.Münden

Mobil: +(49) (0)174 5188 620 Tel.: +49 (0) 55544 557 9995 Fax: +49 (0) 5544 557 9996

Web: <http://www.IBI-immowelt.de> Email: irina-brandt-immobilien@web.de

In diesem großzügigen Ensemble, bestehend aus einem freistehenden Einfamilienhaus und einem vollvermietetem Dreifamilienhaus, vereinen sich alle Vorteile für eine Investition in die Zukunft auf 763m² Grundstücksfläche.

Bei einer Vermietung der gesamten Wohnfläche von ca. 400m² erzielen Sie bei einem marktüblichen Mietzins eine zu erwartende Rendite von über 7 % bei gleichzeitigem Ausschluss der Inflationsrisiken.

Das Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus mit einer Wohn- und Nutzfläche von 202m² ist in 1980 aus dem Ausbau eines Stall- und Scheunengebäudes entstanden.

Schon beim Betreten des Hauses bietet sich Ihnen ein lichtdurchflutetes und mit hellem Marmor gestaltetes Treppenhaus.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Küche mit Speisekammer. Ein großes und gemütliches Wohnzimmer mit Kamin. Ein Gästezimmer und ein Wirtschaftsraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Terrasse ist praktisch angelegt und kann durch den großzügigen Hausflur und über das Wohnzimmer betreten werden.

Über eine helle Marmortreppe mit handgefertigten schmiedeeisernen Handlauf gelangen Sie in das erste Obergeschoss.

Beim Betreten des Wohnzimmers überrascht Sie das große Panoramafenster mit integrierter Glasschiebetür. Von hier aus kommen Sie direkt auf den Balkon und genießen einen faszinierenden Ausblick ins Grüne. Eine elektrische Markise spendet Ihnen auf Wunsch den nötigen Schatten. Neben weiteren drei Zimmern finden Sie ein exzellent gestaltetes Schlafzimmer. Aus dem Schlafzimmer kommen Sie zu dem direkt angeschlossenen Ankleidezimmer und einem Bad mit extra großer Duschkabine in hochwertiger Ausstattung.

Ein weiteres WC befindet sich im Flurbereich.

Die Fußbodenheizung im gesamten Obergeschoss sorgt für eine effiziente Wärmeverteilung. Die extrabreite und ausziehbare Dachbodentreppe führt Sie auf den teilweise isolierten Dachbodenbereich. Der Dachstuhl ist neuwertig. Ein Ausbau ist jederzeit möglich.

Das Haus ist nicht unterkellert. Eine Garage von 30m² bietet Platz für einen PKW oder auch eine Hobbywerkstatt. Das Tor ist elektrisch betrieben. Durch eine Tür im hinteren Teil der Garage gelangen Sie in den Garten.

Gleich hinter der Garage befindet sich im Erdreich ein 7000 Liter Erd-Tank für die Lagerung von Heizöl. Bei Bedarf können Sie diesen, nach professioneller Reinigung, auch zu alternativen Verwendungszwecken nutzen. Zum Beispiel zur Lagerung von Holzpellets oder als Zisterne.

Am Ende des Gartens dient ein kleines Gartenhaus als Geräteschuppen.

Die Zuwegung ist einheitlich gepflastert. Das Pflaster ist in diesem Jahr fachgerecht gereinigt und versiegelt worden.

Das gesamte Ensemble befindet sich in einem sehr guten Zustand. Reparaturen und Wartungen sind stets von Fachfirmen ausgeführt worden. Es ist kein Reparatur- oder Investitionsstau zu verzeichnen. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet.

Das Grundstück ist frei von Lasten. Auch besteht laut Baulastenverzeichnis keinerlei Baulast.

Das Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten.
Im Erdgeschoß 70,07m² , im ersten Obergeschoß 67,50m² und im Dachgeschoß 56,40m².

Alle drei Wohneinheiten sind langfristig vermietet.

Die Nettomieteinnahmen für dieses Haus betragen aktuell ca. 11.000 € pro Jahr und sind Steigerungsfähig.

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kellerraum und einen separaten Anschluss für die Waschmaschine, ebenfalls im Keller. Weiterhin ist im Keller der 4000 Liter Heizöltank untergebracht, sowie eine moderne Ölzentralheizung mit großzügigem Warmwasserspeicher.
Die Verbrauchseinheiten können exakt jeder einzelnen Wohnung zugeordnet und abgerechnet werden.

Stellplätze für PKWs sind im öffentlichen Straßenbereich ausreichend vorhanden.

Energie Mehrfamilienhaus

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Heizöl (4 TL Öltank)

Energieverbrauch: 115 kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Ausstellungsdatum: 18.03.2014

Gültig bis: 17.03.2024

Baujahr Gebäude (gemäß Energieausweis): 1930

Baujahr Wärmeerzeuger (gemäß Energieausweis): 2006

Heizungsart: Zentralheizung

Energie Einfamilienhaus freistehend

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Heizöl (7 TL Öltank)

Energieverbrauch: 174 kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: F

Ausstellungsdatum: 03.10.2018

Gültig bis: 02.10.2028

Baujahr Gebäude (gemäß Energieausweis): 1980

Baujahr Wärmeerzeuger (gemäß Energieausweis): 1981

Heizungsart: Zentralheizung

Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Besichtigungen und Zusendungen von Exposés sind nur unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen insbesondere der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie und des Geldwäschegesetzes (GWG) möglich. Der Weg zum Exposé führt daher nur noch über die Kenntnisnahme der Widerrufsbelehrung und den Auftrag an uns mit unserer Dienstleistung vor Ablauf der Widerrufsfrist zu beginnen. Die Provisionspflicht entsteht für Sie erst mit Abschluss eines Kaufvertrages.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. und errechnet sich auf den tatsächlichen Kaufpreis (Wirtschaftswert des Kaufvertrages). Die Käufer-Provision ist mit notarieller Beurkundung verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Makleralleinauftrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Dieses Angebot ist freibleibend und basiert auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung.

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

Sie wollen selbst eine Immobilie verkaufen oder in die Finanzierung mit einfließen lassen? Wir ermitteln den Wert Ihrer Immobilie seriös, marktgerecht und kostenfrei und erstellen Ihnen ein speziell auf Ihr Objekt abgestimmtes Vermarktungskonzept.

Genießen Sie unseren Rundum-sorglos-Service auf dem Weg zum erfolgreichen Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie.

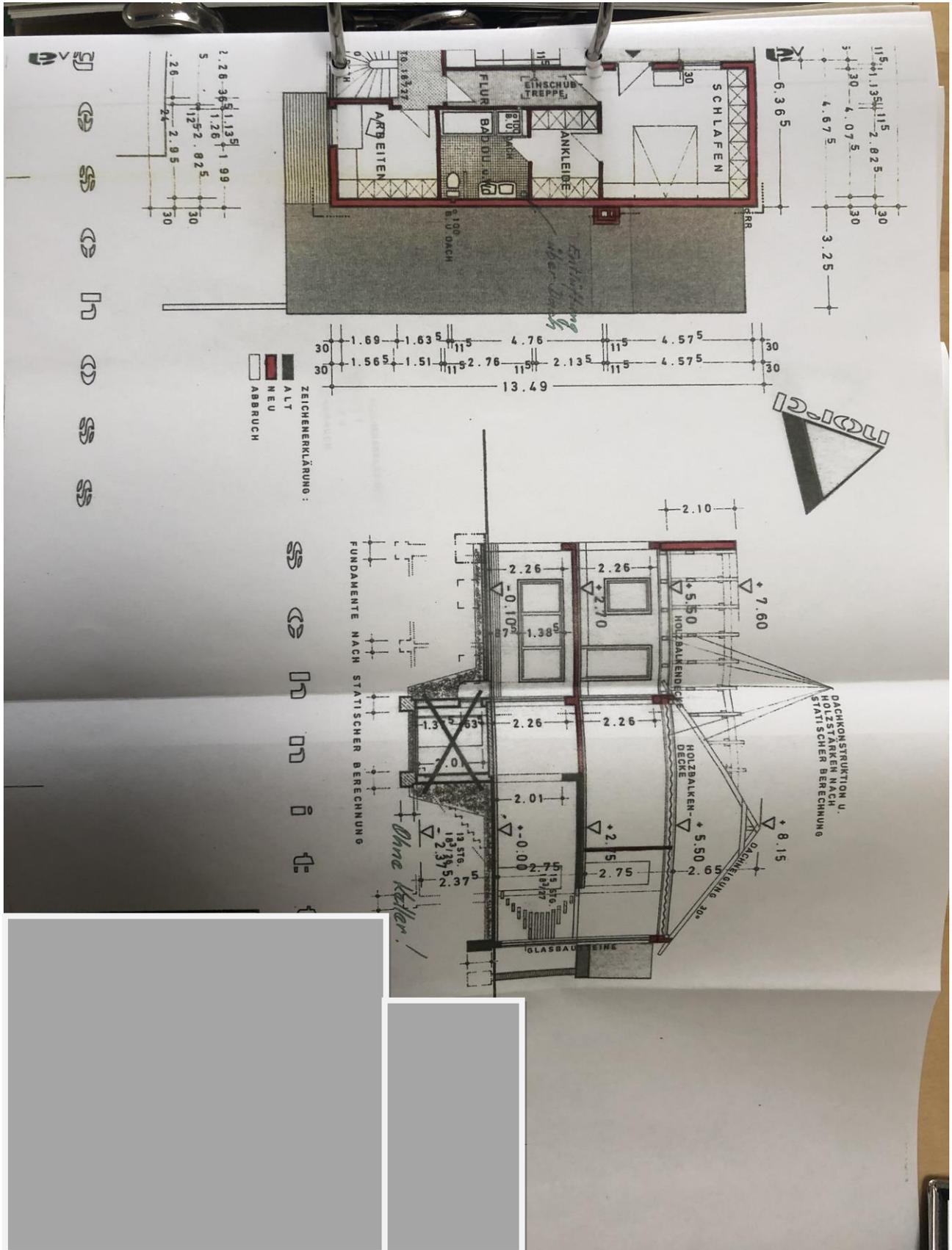
Sprechen Sie uns an - wir freuen uns auf Sie.

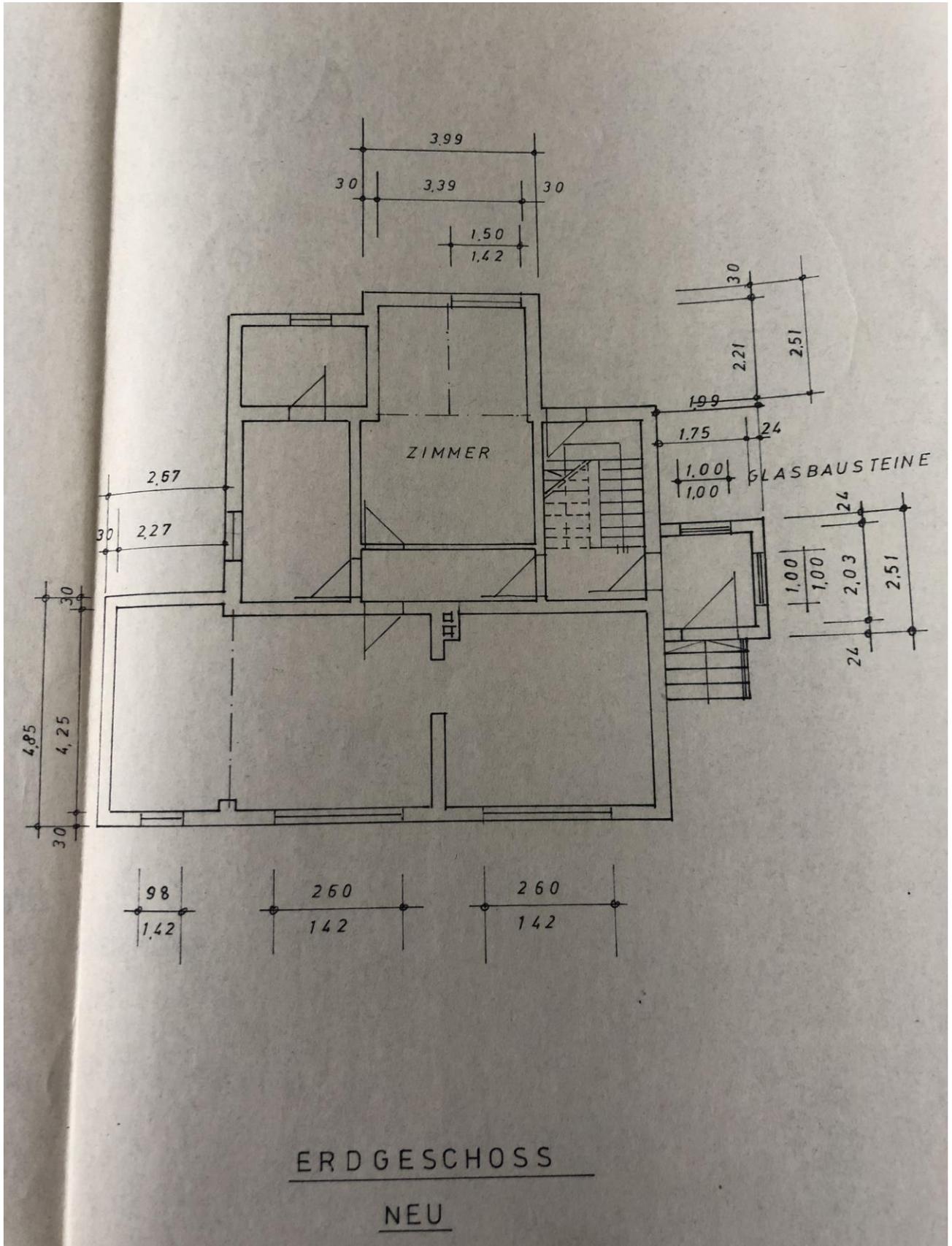


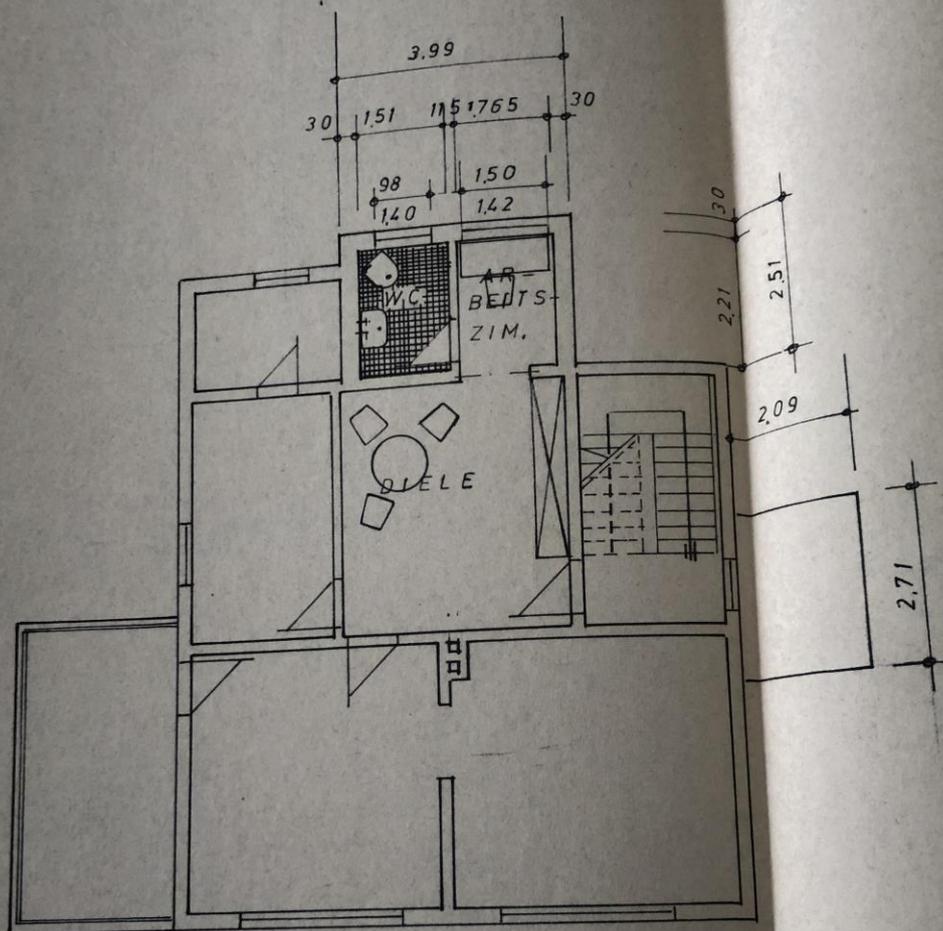












AUFGESTELLT :
PLANFERTIGER :

OBERGESCHOSS

NEU

