Objektnummer FALC-SLe-56221

Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten, Garten und Werkstatt!!

Eckdaten

Kaufpreis	***299.000,00 €***
Provision	***3,57% vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*204,4 m²*
Grundstücksfläche	*764,0 m²*
Anzahl Zimmer	*11,0*
Anzahl Schlafzimmer	*6,0*
Anzahl Badezimmer	*3,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Terrassen	*2,0*
Baujahr	*1900*
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Befeuerung	*Gas*
Gartennutzung	
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*09.12.2034*
Energiebedarf	*206,44*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*G*
Ausstelldatum	*09.12.2024*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Wrist, einem beliebten Wohnort in Schleswig-Holstein. Das Haus liegt in der Brückenstraße, einer ruhigen Wohnstraße.

Die Infrastruktur in Wrist ist gut ausgebaut und bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen. Auch verschiedene Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, ein Freibad und ein Golfplatz sind vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses und der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Autobahn A23 ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine gute Verbindung in die umliegenden Städte wie Hamburg und Kiel.

Insgesamt bietet die Lage eine gute Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer guten Anbindung an größere Städte und Einrichtungen.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Kapitalanleger. Mit insgesamt drei Wohneinheiten, einem Garten, einer Garage, einer Werkstatt und einem ausbaufähigen Dachboden über der Garage befindet sich das Objekt in einer ruhigen Straße auf einem grünen Grundstück. Jede Wohneinheit verfügt über separate Zufahrten, was die Privatsphäre der Mieter erhöht.

Die erste Wohneinheit im Erdgeschoss umfasst vier Zimmer. Es gibt zwei Kinderzimmer, ein Durchgangszimmer und ein Schlafzimmer. Die Küche hat einen direkten Zugang zum Wohnzimmer, das als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer dient. Zudem ist von dieser Wohneinheit aus der Keller zugänglich, der vier weitere Räume umfasst. Diese Räume sind ein Hobbyraum, ein Badezimmer und zwei Lagerräume, die für Waschmaschine und Trockner genutzt werden. Zu dieser Wohneinheit gehört auch ein großer Garten mit Terrasse. Derzeit wird diese Wohnung für 600€ pro Monat vermietet.

Die zweite Wohneinheit im ersten Obergeschoss ist über eine Holztreppe erreichbar und verfügt über drei Räume. Das Wohnzimmer und das Esszimmer, das als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer dient, bieten viel Platz. Die Küche und das Badezimmer sind voll ausgestattet. Derzeit wird diese Wohnung für 450€ pro Monat vermietet und befindet sich in einer Sanierungsphase, die vom Mieter selbst durchgeführt wird.

Die dritte Wohneinheit im zweiten Obergeschoss hat einen großzügigen Flur und vier Zimmer. Zwei

der Zimmer sind etwas kleiner, aber in jedem Raum sorgen Fenster für ausreichend Tageslicht. Die Küche und das Badezimmer sind voll ausgestattet. Diese Wohnung befindet sich aktuell ebenfalls in einer Sanierungsphase, die der Mieter aus Wohnung 2 durchführt und ist aktuell nicht vermietet.

An die Auffahrt für die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss sind eine Garage und eine Werkstatt angeschlossen. Über der Garage und der Werkstatt befindet sich ein großer Dachboden, der ausgebaut werden kann. Dies bietet zusätzliches Potenzial für weitere Wohn- oder Nutzfläche.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Straße und ist von viel Grün umgeben. Die gepflegte äußere Erscheinung des Hauses trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei. Durch die getrennten Zufahrten und Eingänge ist die Privatsphäre der einzelnen Mieter gewährleistet.

Dieses Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein erhebliches Potenzial zur Wertsteigerung durch die Fertigstellung der Dachgeschosswohnung und den Ausbau des Dachbodens. Die Lage, gepaart mit den attraktiven Mieteinnahmen und der Möglichkeit, weitere Wohnfläche zu schaffen, macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Investition.

Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Diese Kapitalanlage wurde 1900 erbaut. 1971 wurde die Immobilie zum Wohnhaus umgebaut, hier birgt ein sehr großes Potenzial und zeichnet sich durch ihre attraktive Raumaufteilung aus. Jede der drei Wohneinheiten bietet einzigartigen Komfort und eine hohe Lebensqualität. Alle Fenster sind doppelt verglast und groß, sodass viel Tageslicht in die Räume gelangt, was für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Zähler, wodurch eine exakte Abrechnung der Nebenkosten gewährleistet ist. Die Kellerwände wurden neu isoliert, um sowohl Feuchtigkeit als auch Wärme fernzuhalten und somit das Raumklima im Keller zu verbessern. Die moderne Gasheizung, die im Jahr 20?? installiert wurde, sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung in allen Wohneinheiten.

Wohneinheit im Erdgeschoss:
Diese Wohneinheit wird derzeit von einer jungen Familie bewohnt und bietet eine voll ausgestattete Küche, die mit einem Geschirrspüler und modernen Geräten versehen ist. Dies ermöglicht ein komfortables und praktisches Familienleben. Alle Räume sind mit pflegeleichtem Parkettboden ausgestattet, was die Reinigung erleichtert und gleichzeitig für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, die den Alltag der Bewohner komfortabler gestaltet.

Wohneinheit im 1. Obergeschoss:
Zu dieser Wohneinheit gehören derzeit eine Garage und eine geräumige Werkstatt, die viel Platz für Werkzeuge und handwerkliche Tätigkeiten bietet. Zudem steht dem Bewohner ein Garten zur Verfügung, der sich hervorragend für entspannende Stunden im Freien eignet.

Das Highlight dieses Mehrfamilienhauses ist der Mieter im 1. Obergeschoss, der nicht nur seine eigene Wohnung, sondern auch die Wohnung im 2. Obergeschoss eigenständig renoviert. Dies reduziert die Kosten für den Vermieter, da lediglich die Materialkosten teilweise übernommen werden müssen. Darüber hinaus kümmert sich dieser Mieter um den Heckenschnitt und die allgemeine Sauberkeit auf dem gesamten Grundstück. Ein solcher Mieter ist ein echter Gewinn für jeden Vermieter und trägt zur Pflege und Wertsteigerung der Immobilie bei.

Wohneinheit im 2. Obergeschoss:
Sobald die Renovierungsarbeiten abgeschlossen sind, wird diese Wohneinheit ebenfalls ausreichend Räume und Komfort bieten, die ideal für eine junge Familie sind.

Keller:
Der Keller bietet mit einer Deckenhöhe von ca. 2,10 m ausreichend Platz und ist vielseitig nutzbar.

Ein Raum ist derzeit als Partyraum gestaltet, was zusätzliche Freizeitmöglichkeiten bietet. In anderen Räumen sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden, was die Nutzungsmöglichkeiten weiter erhöht.

Diese umfangreiche Ausstattung bietet ein komfortables und funktionales Wohnumfeld, das perfekt auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses bei einer Besichtigung.

Sonstiges

Die Bilder wurden teilweise digital überarbeitet, um Ihnen die Möglichkeiten des Raumes zu zeigen. Auf Anfrage können Sie die Originale selbstverständlich bekommen.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

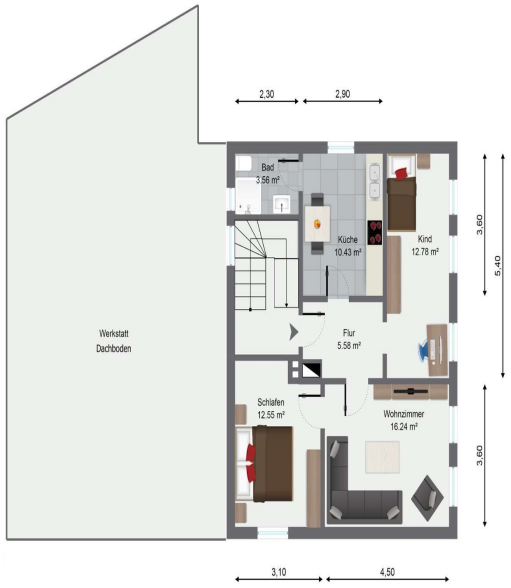
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

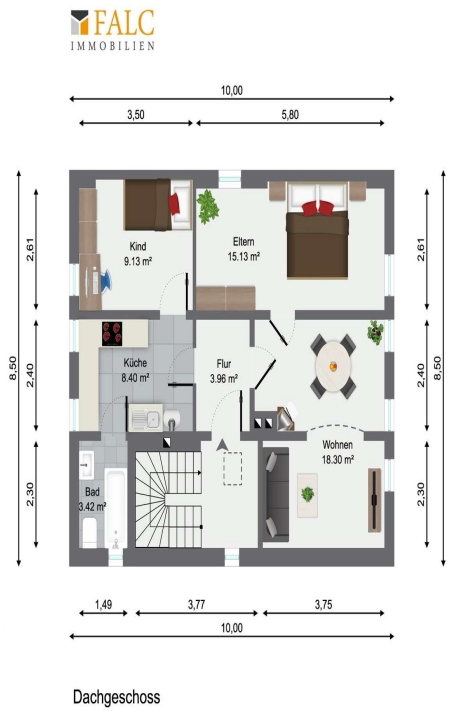
FALC
IMMOBILIEN

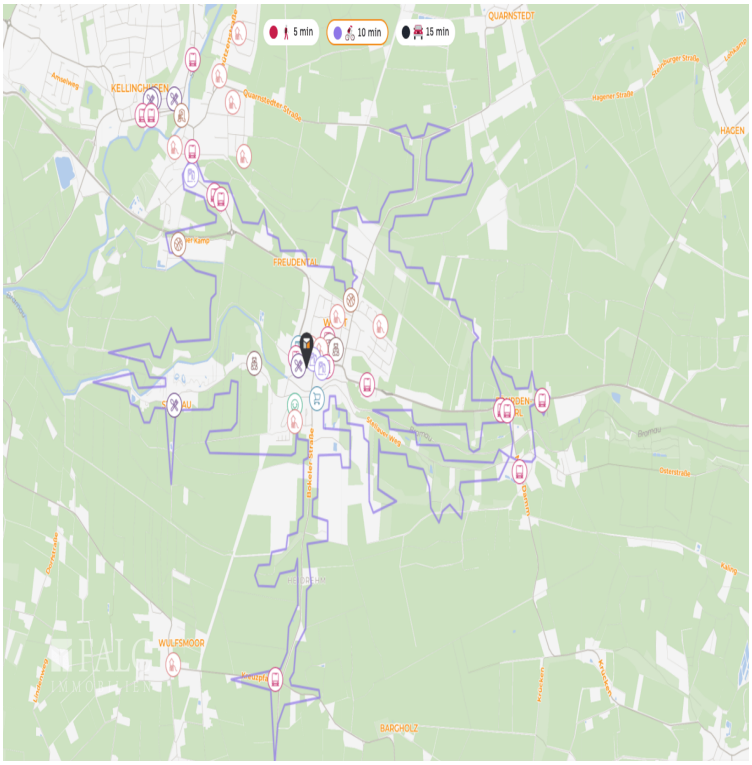
FALC
IMMOBILIEN

Erdgeschoss



1. Obergeschoss


FALC
IMMOBILIEN
10,00
3,50
5,80
Kind
9.13 m²
Eltern
15.13 m²
Küche
8.40 m²
Flur
3.96 m²
Wohnen
18.30 m²
Bad
3.42 m²
2,61
2,40
2,30
8,50
1,49
3,77
3,75
10,00
Dachgeschoss


5 min
10 min
15 min
QUARNSTEDT
KELLINGHUSEN
FREUDENTAL
WULESMOOR
BARGHOLZ
HAGEN