25486 Alveslohe

Zwei-Familienhaus als 4,4% Immobilien - Anlage!

385.000 €
Kaufpreis

154 m²
Wohnfläche

899 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m²
Nutzfläche	40 m²
Grundstücksfläche	899 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.07.2032
Baujahr (Haus)	1976
Energieverbrauchkennwert	328.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	nein

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Zwei getrennte Wohneinheiten mit eigenem Eingang

** 2 Vollbäder mit Wanne und WC

** Elektrische Jalousien

** Überdachter Freisitz nach Südosten

** Großzügiger Garten

** Eigener Tiefenbrunnen im Garten für Außenbewässerung

Beschreibung

Dieses charmante Einzelhaus wurde 1976 in solider Massivbauweise errichtet und in zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen unterteilt.

Es steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 899 m², auf dem sich zudem ein separater, massiv gemauerter Schuppen befindet. In diesem Schuppen ist die Gasheizung aus dem Jahr 2013 untergebracht, und er bietet zusätzlich ebenerdigen Stauraum.

Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss ca. 83,1 m² und im Obergeschoss ca. 70,9 m², somit insgesamt ca. 154 m². Beide Wohnungen verfügen über ein geräumiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, eine moderne Einbauküche, ein Vollbad mit Badewanne und WC sowie jeweils zwei gemütliche Schlafzimmer.

Ein überdachter Freisitz im Erdgeschoss, der nach Südosten ausgerichtet ist, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der große gepflegte Garten ist mit einem eigenen Tiefenbrunnen für die Außenbewässerung ausgestattet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen geräumigen Doppelcarport sowie zwei zusätzliche offene Stellplätze auf dem Grundstück.

Eine bauliche Nachverdichtung ist gemäß §34 BauGB (Nachbarbebauung) möglich.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Die Verkäufer sind 66 (Sie) und 71 (Er) Jahre alt.

Der Angebotspreis der Immobilie liegt bei 385.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beträgt für das OG, welches direkt an die Gemeinde vermietet ist, 762,01 € und für das EG, direkt angemietet von den Eigentümern, 650,00 €, jeweils zzgl. Betriebskostenvorauszahlung.

Lage

Makrolage
Die Metropolregion Hamburg umfasst einen Einzugsbereich von ca. 4,3 Mio. Einwohnern. Die Stadt mit ihren 7 Bezirken und 104 Stadtteilen ist Groß- und Außenhandelsplatz Nr. 1 in Deutschland. In Hamburg sind 50 der 500 umsatzstärksten deutschen Unternehmen aus den Branchen Industrie, Handel und Dienstleistungen angesiedelt. Der konsequente Strukturwandel hat die Hansestadt zu einem modernen Logistik-, Technologie- und Dienstleistungsstandort gemacht. Besonderes Gewicht haben die Medienbranche, Versicherungswirtschaft und Flugzeugbau. Internationales Flair, ein hochwertiges Wohnungs- und Freizeitangebot sowie die guten Naherholungsmöglichkeiten machen den Standort auch für qualifizierte Mitarbeiter attraktiv.

Mikrolage
Die Immobilie liegt im südlichen Teil von Alveslohe in einem Wohngebiet. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern in gepflegten Gärten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 300 m Entfernung im Ortskern. Darüber hinausgehende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Ellerau (ca. 4,0 km), Henstedt-Ulzburg (ca. 4,5 km) oder in Quickborn (ca. 10 km). Über die mit dem Auto ca. 7 km entfernte Autobahn A7, Anschlussstelle Quickborn (Richtung Flensburg und Hamburg) und die ca. 3 km entfernte B4 (Kieler Straße) besteht eine gute Anbindung

an das überregionale Straßennetz. Zum Hamburger Flughafen sind es ca. 27 km. Der ca. 700 m entfernte Bahnhof Alveslohe (AKN Linie 3 Elmshorn > Barmstedt > Ulzburg Süd) bietet Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn. Die Fahrtzeit von hier zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt ca. 60 min.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET KAUF MIT RÜCKVERMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

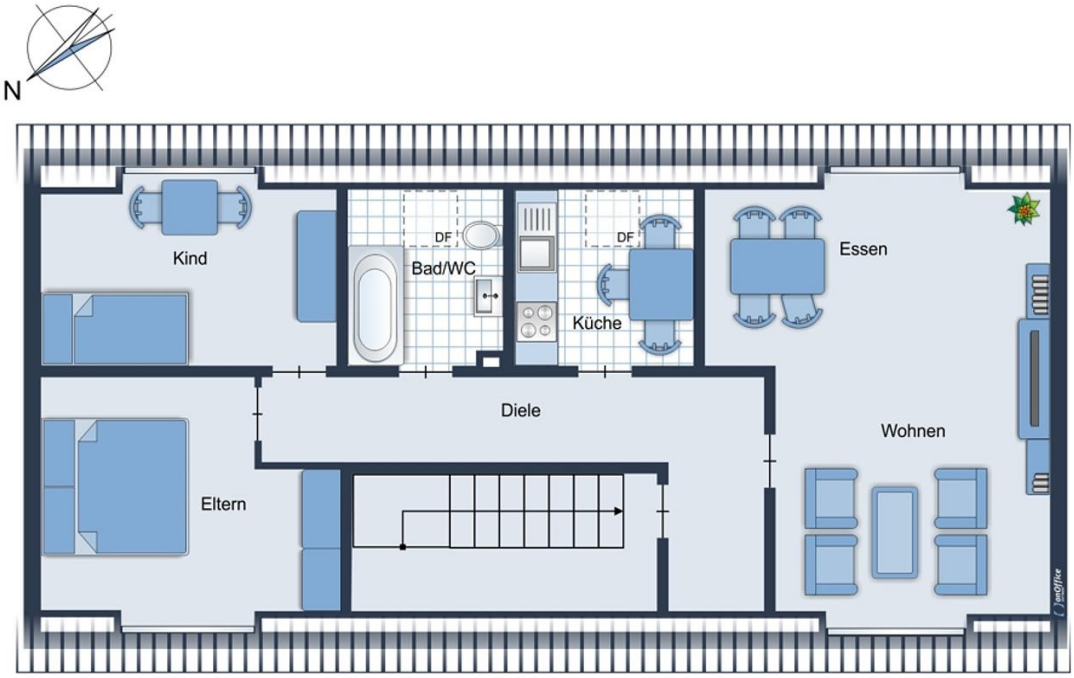
DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung
Kauf mit Rückvermietung
✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher
Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich

SIEMENS

N
Kind
Bad
Küche
Essen
Flur
Wohnen
Schlafen
Diele


N
Kind
DF
Bad/WC
DF
Küche
Essen
Diele
Wohnen
Eltern