



## 25524 Itzehoe

# 5% Rendite \* 3 Wohnungen im Mehrfamilienhaus

[www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)  
gut beraten, gut gekauft



**Kaufpreisreduzierung**

**KEINE KÄUFERBOHRTAGE**

**359.000 €**

Kaufpreis

**180 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**502 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Trepte-Immobilien GmbH**  
Martina Voigt - Zentrale Henstedt-  
Ulzburg  
Tel.: 04193 / 92007  
[anfrage.martina.voigt@trepte-](mailto:anfrage.martina.voigt@trepte-)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	502 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	7
---------------	---

### Zustand

Baujahr	1936
letzte Modernisierung	2004
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
provisionspflichtig	×
X-fache	20
Nettorendite	5 %
Mieteinnahmen ist	18.165 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.03.2025
gültig bis	03.08.2025
Baujahr (Haus)	1936
Endenergiebedarf	358.2
Wertklasse	H



## Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Wirtschaftlichkeit :

Mieteinnahmen p.a.: 18.165,- EUR

Rendite: 5%

Faktor: 20

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erhalten Sie per Exposé

Extras:

- Grundbuch statt Sparbuch!
- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen
- Wohnung EG: ca. 75m<sup>2</sup>
- mit EBK, Bad 2007 NEU, Terrasse und Garten
- Wohnung OG: ca.65m<sup>2</sup>
- mit EBK 2015 NEU, Duschbad 2007 NEU
- Wohnung DG: ca.40m<sup>2</sup> erweitert 2003,
- mit EBK 2013 NEU und Wannenbad
- praktischer Teilkeller
- Öltanks 2005 NEU
- großes Gartenhaus mit Werkstatt
- 3 Stellplätze
- 1 Garage
- u.s.w.



## Beschreibung

Dieses großzügige, freistehende Mehrfamilienhaus bietet auf insgesamt 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien, Mehrgenerationen oder Kapitalanleger. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und ist sofort bezugsfertig, da es keinen Renovierungs- oder Sanierungsstau aufweist. Im Erdgeschoss befindet sich eine helle Wohnung mit einer neuwertigen Einbauküche, einem renovierten Bad, einer Terrasse sowie einem großen Garten, der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung im Obergeschoss ist ebenfalls mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über ein modernes Duschbad, das 2007 erneuert wurde. Im Dachgeschoss, das 2003 erweitert wurde, befindet sich eine weitere Wohnung mit einer Einbauküche und einem Wannensbad. Das Haus ist teilunterkellert und bietet praktischen Stauraum sowie Platz für drei Waschmaschinen und Trockner. Zusätzlich gibt es zwei weitere Kellerräume für Lagerzwecke. Die Öltanks wurden im Jahr 2005 erneuert, was die Heizkosten effizienter macht. Vor dem Haus stehen drei Stellplätze sowie eine Garage zur Verfügung, ideal für mehrere Fahrzeuge. Das komplett umzäunte Grundstück sorgt für Sicherheit und Privatsphäre. Im großen Garten befindet sich ein geräumiges Gartenhaus, das zum Feiern oder als Werkstatt genutzt werden kann. Das Haus besticht durch seine gepflegte Substanz, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die flexible Raumaufteilung. Es eignet sich perfekt für Familien, die viel Platz suchen oder für Investoren, die mehrere Mieteinheiten vermieten möchten. Die Immobilie ist sofort bezugsbereit und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen. Zögern Sie nicht - sichern Sie sich zeitnah einen Besichtigungstermin vor Ort! Anschauen lohnt sich!

## Lage

Die Stadt Itzehoe ist ein kulturelles Zentrum mit Theatern, Kinos und Museen. Wichtige Arbeitgeber der Region sind unter anderem das Fraunhofer Institut ISIT sowie die Gesellschaft für Technologieförderung Itzehoe (IZET) und die geplante Ausweitung des Kreiskrankenhauses. Itzehoe gehört zum HVV (Hamburger Verkehrsverbund) und bietet so eine bequeme Anbindung an Hamburg und die Umgebung. Zudem soll mit der Neuen Störschleife ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal für Itzehoe entstehen. Die ruhige Lage des Hauses befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stör, wo man gemütlich im Hafengebäude einkehren kann, um zu essen oder öffentliche Veranstaltungen, wie z.B. kleine Konzerte etc. zu genießen. Die Verkehrsanbindung zur A23 nach Hamburg, oder die B206 Richtung Lübeck, ist in wenigen Minuten erreicht. Ideal für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, genauso wie Schulen, Kindergarten und Bahnhof. Es gibt Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.

## Sonstige Angaben

Kaufpreisreduzierung! Ehemals 399.000,00 €

Fordern Sie ein ausführliches und kostenloses Exposé mit der genauen Adresse der Immobilie an!

Sie wollen über Immobilienangebote informiert werden, bevor sie hier öffentlich beworben werden? Nutzen Sie den Informationsvorsprung und bestellen Sie einfach unseren kostenlosen, wöchentlichen Newsletter auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de) (kostenlos & unverbindlich)

\*\*\*Sie haben ebenfalls eine Immobilie in dieser Lage zu verkaufen?\*\*\*

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!

Wir erhalten für jede Immobilie ca. 100 Anfragen, aber es kann immer nur einer kaufen!

Fragen Sie doch mal unverbindlich nach. Rufen Sie uns einfach an, oder kontaktieren Sie uns per E-Mail: [info@trepte-immobilien.de](mailto:info@trepte-immobilien.de)

Mehr erfahren Sie auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)



*www.trepte-immobilien.de*  
gut beraten, gut gekauft



**Kaufpreisreduzierung**

**KEINE KÄUFERCOURTAGE**











Exposé anfordern und sofort erhalten auf:  
**[www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)**



**Keine Käufercourtage**



**www.trepte-immobilien.de**  
gut beraten, gut gekauft

**Erfolgreich seit 1978**



**Sichern Sie sich zeitnah einen Besichtigungstermin**

Telefon: 04193 / 92 007 - [martina.voigt@trepte-immobilien.de](mailto:martina.voigt@trepte-immobilien.de)



**Martina Voigt**  
Trepte-Immobilien GmbH