Attraktive Kapitalanlage mit vermieteten Wohneinheiten in ruhiger Lage



440.000,00 €	241,66 m²	8	873 m²	1996
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer insgesamt	Grundstück	Baujahr

Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	440.000,00 €
Käuferprovision	3,570% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1198
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Zweifamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Stormstraße 16
PLZ	24806
Stadt/Ort	Hohn
Wohnfläche	241,66 m²
Grundstück	873 m²
Nutzfläche	84,48 m²
Gesamtfläche	326,14 m²

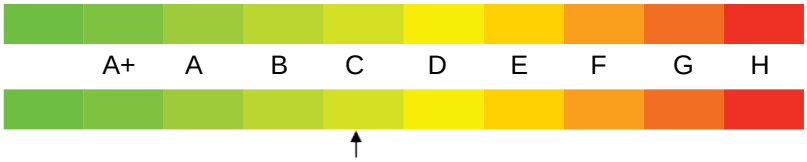
Objektdaten im Überblick

Zimmer insgesamt	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Küchen	3
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1996

Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Energiebedarf	80,90 kWh/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	C

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

In ruhiger Sackgassenlage präsentiert sich dieses gepflegte, massiv errichtete Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 873 m². Ursprünglich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung konzipiert, wurde das Gebäude durch den Ausbau eines Teilbereichs des Vollkellers um eine weitere Wohnung ergänzt. Heute verfügt die Immobilie somit über drei vermietbare Wohneinheiten und bietet damit eine interessante Kombination aus großzügigem und flexibel nutzbaren Wohnraum.

Die drei Einheiten verteilen sich auf Erdgeschoss, Dachgeschoss und Untergeschosswohnung und bieten zusammen eine Wohnfläche von ca. 241 m². Ergänzend stehen rund 84 m² Nutzfläche zur Verfügung. Wichtig ist hierbei, dass die ausgebaute Untergeschosswohnung baurechtlich erst nachträglich als Wohnfläche anzusetzen ist. Aufgrund der aktuellen Aufteilung, kann die Immobilie daher auch als Einfamilienhaus mit zwei separate Einliegerwohnungen (siehe Bild Hauseingang) bezeichnet werden.

Die Erdgeschosswohnung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Gäste-WC, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer. Im Eingangsbereich befindet sich ein geschlossener Windfang, der als zusätzlicher Vorraum dient und eine klare Trennung der Wohneinheit ermöglicht. Die Dachgeschosswohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, Flur, Abstellraum, Schlafzimmer, Badezimmer und ein separates Arbeitszimmer. Echtes Parkett, großformatige Fliesen und ein Kaminofen schaffen hier eine besonders wohnliche Atmosphäre. Zwei Gauben auf der Vorder- und Rückseite sorgen für zusätzlichen Raum und eine gute Belichtung.

Die im Keller ausgebaute Wohnung bietet ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Flur. Der übrige Vollkeller verfügt über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen, einen Heizungsbereich sowie eine Werkstatt. Eine Kelleraußentreppe ermöglicht einen separaten Zugang. Der Keller wurde als Wanne gegen drückendes Wasser ausgeführt. Eine abgesenkte Souterrain-Terrasse ergänzt den Außenbereich der Kellereinheit.

Das Haus verfügt über ein klassisches Satteldach mit ausgebautem Spitzboden, der vollständig mit ca. 16 cm gedämmt ist. Die doppelverglasten Holz- und Kunststofffenster sind überwiegend mit Außenrollläden ausgestattet. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung der Marke Wolf mit Warmwasserspeicher. Für jede Wohneinheit sind separate Zähler vorhanden. Im Erdgeschoss sorgt ein hochwertiger Kachelkaminofen aus Bayern (Baujahr 2020) für zusätzliche Behaglichkeit; auch im Dachgeschoss steht ein Kaminofen zur Verfügung.

Mehrere attraktive Außenbereiche erweitern den Wohnkomfort. Neben einer großen Terrasse mit Pavillon und einer Holzterrasse im Garten steht im Obergeschoss ein Balkon mit Markise zur Verfügung. Die gepflegten Außenanlagen bieten viel Platz für Garten und Freizeit. Ein 2022 errichtetes, großes Gartenhaus mit Betonboden, Isolierung und doppelt verglasten Kunststofffenstern bietet zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten. Eine Doppelgarage sowie die großzügige Hofauffahrt sorgen für umfangreiche Park- und Stellplatzmöglichkeiten.

Warum sich die Immobilie ausschließlich für Kapitalanleger eignet: Alle drei derzeitigen Bewohner möchten auch nach einem Verkauf gerne als Mieter im Objekt bleiben. Eine monatliche Kalt-Mieteinnahme i.H.v. EUR 2.450,00 (EUR 29.400,00 p.a.) wird erzielt. Damit bietet sich die Möglichkeit, bestehende Mietverhältnisse fortzuführen und gleichzeitig von der Aufteilung in drei eigenständig nutzbare Einheiten zu profitieren.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Hohn, einer attraktiven Gemeinde im westlichen Teil des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Hohn verbindet die Vorzüge einer gewachsenen, ländlich geprägten Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die Gemeinde liegt zwischen den

Flussläufen von Sorge und Eider und bietet damit ein angenehmes, naturnahes Umfeld mit vielfältigen Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Das Wohnumfeld der Immobilie ist insbesondere durch seine ruhige Sackgassenlage geprägt. Abseits des direkten Durchgangsverkehrs bietet die Lage ein angenehmes und vergleichsweise ruhiges Umfeld und ist damit sowohl für Familien als auch für langfristig orientierte Mieter attraktiv. Gleichzeitig befinden sich die Einrichtungen des täglichen Bedarfs innerhalb der Gemeinde. Einkaufsmöglichkeiten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie ein Kindergarten sind in Hohn vorhanden und sorgen für eine gute wohnortnahe Infrastruktur.

Ein besonderer Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B 202 verläuft durch Hohn und stellt eine wichtige Verbindung in Richtung Rendsburg sowie in die weiteren Regionen Schleswig-Holsteins dar. Über das gut erreichbare Rendsburger Straßennetz besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A 7, wodurch sowohl die Landeshauptstadt Kiel als auch die Metropolregion Hamburg und die nördlichen Landesteile komfortabel erreichbar sind. Die A 7 bildet dabei eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen Schleswig-Holsteins.

Die Kreisstadt Rendsburg ist nur etwa 13 Kilometer entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinischer Versorgung, Schulen und Arbeitsplätzen. Auch die Landeshauptstadt Kiel ist mit rund 47 Kilometern gut erreichbar. Darüber hinaus bieten die umliegenden Städte und Gemeinden zahlreiche weitere Freizeit-, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Region attraktive Möglichkeiten. Die landschaftlich reizvolle Umgebung rund um die Eider und Sorge lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und weiteren Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig sind sowohl die Ostseeküste als auch die Nordsee mit dem Auto gut erreichbar. Die Ostsee bei Eckernförde liegt beispielsweise rund 39 Kilometer entfernt, während die Nordseeküste im Bereich Büsum etwa 46 Kilometer entfernt ist.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung. Gerade für eine vermietete Wohnimmobilie bietet diese Kombination attraktive Voraussetzungen und macht den Standort insbesondere für Kapitalanlegern interessant.

Karte



Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	Einbauküche
Bad	3
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Garage	Doppelgarage
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
Aktuell vermietet (V+V)	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Einliegerwohnung	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

Wohnhaus mit 3 vermieteten Einheiten
Massive Bauweise
1,5 geschossige Bauweise
Vollkeller
Wasserdichter Keller (Wanne) gegen drückendes Wasser
Nachträglich ausgebaute Wohnung im Keller
Kelleraußentreppe
Klassisches Satteldach
Dachgeschoss mit ausgebauten Spitzboden
Spitzboden komplett gedämmt (ca. 16 cm Stärke)
Jeweils 2 Gauben auf Hausvorder- und Rückseite
Souterrain-Terrasse (Abgesenkte Terrasse)
Große Terrasse mit Pavillon
Balkon mit Markise im Obergeschoss
Außenrolladen (Außer an Dachschrägen)
Holzterrasse im Garten
Gaszentralheizung (Wolf) mit Warmwasserspeicher
Doppelverglaste Holz- und Kunststofffenster
Ausstattung EG: Kachelkaminofen aus Bayern, Baujahr 2020
Ausstattung DG: Echtes Parkett, große Fliesen, Kaminofen usw.
Zähler für jede Wohnung vorhanden
Großes Gartenhaus mit Betonboden und Isolierung (Baujahr 2022)
Gartenhaus mit doppeltverglasten Kunststofffenstern
Gepflegte Außenanlagen
Doppelgarage
Große Hofauffahrt (Stellplatzmöglichkeiten)
Ruhige Lage (Sackgassenlage)
Lage zwischen den Meeren
Gute Verkehrsanbindung (B 202)
Autobahn 7 in unmittelbarer Nähe

Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund und um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1198_immobilie



1198_hausansicht_1



1198_hausansicht_2



1198_hausansicht_3



1198_hausansicht_4



1198_hausansicht_5



1198_hausansicht_6



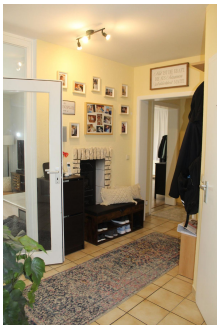
1198_hausansicht_7



1198_hauseingang



1198_eg_vorraum



1198_eg_flur_1



1198_eg_flur_2



1198_eg_flur_3



1198_eg_gaeste_wc



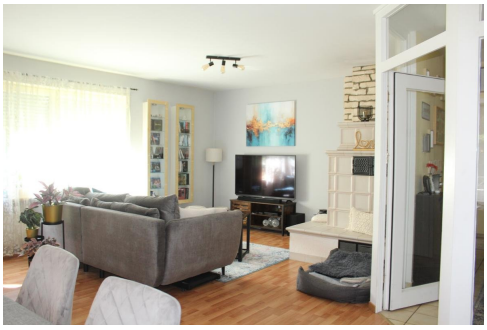
1198_eg_kueche_1



1198_eg_kueche_2



1198_eg_kueche_3



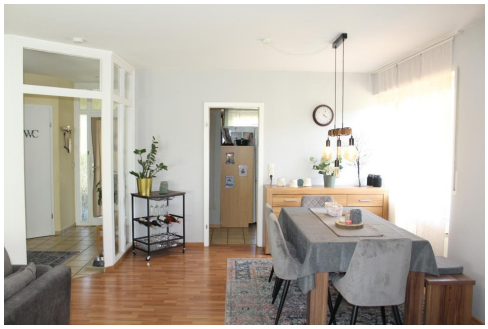
1198_eg_wohnen_essen_1



1198_eg_wohnen_essen_2



1198_eg_wohnen_essen_3



1198_eg_wohnen_essen_4



1198_eg_terrasse



1198_eg_ankleidezimmer_1



1198_eg_ankleidezimmer_2



1198_eg_bad_1



1198_eg_bad_2



1198_eg_bad_3



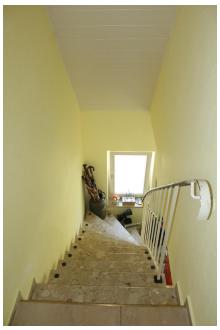
1198_eg_bad_4



1198_eg_schlafzimmer_1



1198_eg_schlafzimmer_2



1198_treppe_eg_dg



1198_dg_wohn_essbereich_1



1198_dg_wohn_essbereich_2



1198_dg_kueche



1198_dg_bad_1



1198_dg_bad_2



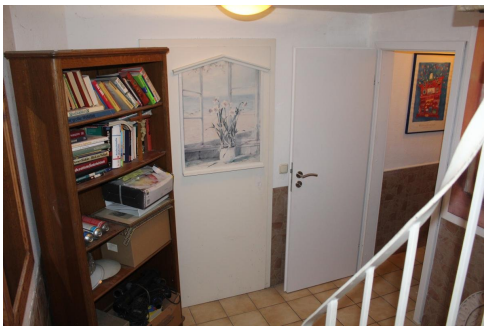
1198_dg_bad_3



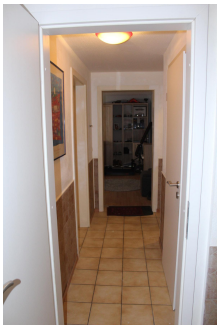
1198_dg_schlafzimmer



1198_spitzboden_1



1198_kg_flur_1



1198_kg_flur_2



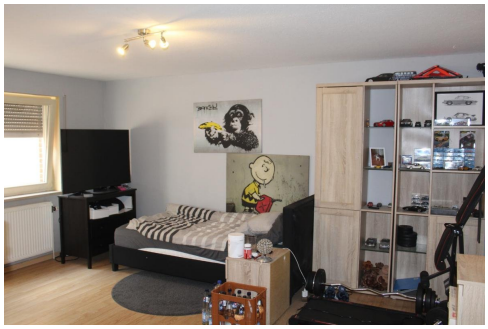
1198_kg_duschbad_1



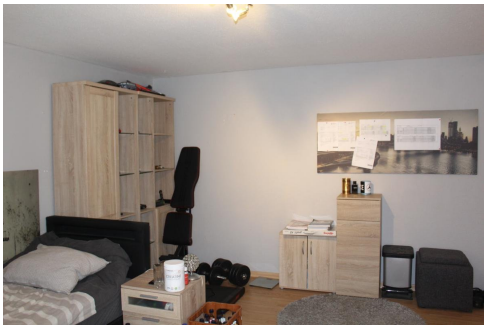
1198_kg_duschbad_2



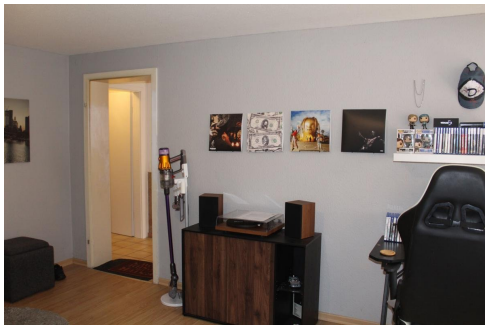
1198_kg_wohnen_1



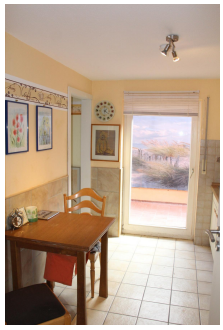
1198_kg_wohnen_2



1198_kg_wohnen_3



1198_kg_wohnen_4



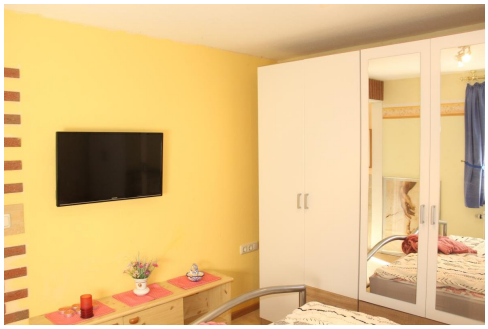
1198_kg_kueche_1



1198_kg_kueche_2



1198_kg_schlafen_1



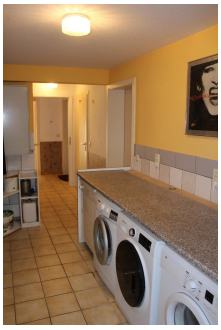
1198_kg_schlafen_2



1198_kg_terrasse



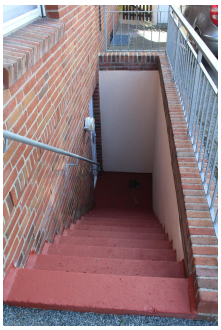
1198_kg_hwr_1



1198_kg_hwr_2



1198_heizung



1198_kelleraussentreppe



1198_garten_1



1198_garten_2



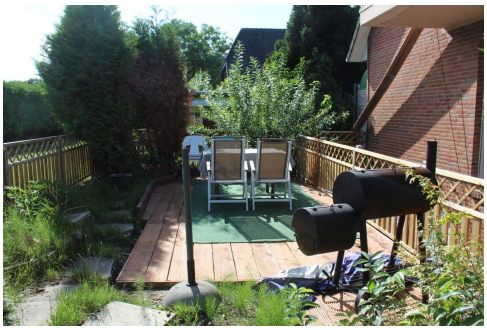
1198_garten_3



1198_garten_4



1198_garten_terrasse_1



1198_garten_terrasse_2



1198_gartenhaus_1



1198_gartenhaus_3



1198_luftaufnahme_1



1198_luftaufnahme_2



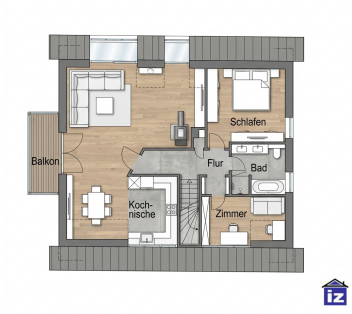
1198_luftaufnahme_3



1198_grundriss_kg



1198_grundriss_eg



1198_grundriss_dg

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Nicole Wolf
Wuhrt 2
24217 Barsbek

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: info@immo-zentrum.de

Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.