

Exposé

Doppelhaushälfte in Kaltenkirchen

Haushälfte, von privat



Objekt-Nr. OM-414039

Doppelhaushälfte

Verkauf: **456.000 €**

24568 Kaltenkirchen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	135,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es stehen beide Doppelhaushälften zum Einzelpreis von je 456.000 Euro und 486.000 Euro zum Verkauf.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 400 qm.

Die Gartenterassen sind in Südrichtung angelegt.

Das Gesamtobjekt ist derart gedämmt, das sich rechnerisch ein Energieverbrauch von nur 39 Watt/ qm Wfl. ergibt. Das Objekt kann daher als ENERGIESPARHAUS bezeichnet werden.

Die Haushälften haben im EG Fußbodenheizung. In den oberen Geschossen werden die Räume über Heizkörper beheizt.

Die hintere Haushälfte (Haus 2) hat eine Grundstückgröße von 200 qm und kostet 486.000 Euro.

Die Wohnfläche beträgt 139 qm.

Auf diesem Grundstücksbereich befindet sich der Garagenanbau mit integrierter Abstellraumfläche.

Der Zugang zu dieser Haushälfte und die Zufahrt zur Garage erfolgt über Gemeinschaftsfläche auf der Nordseite.

Die Haushälfte besteht im Erdgeschoß aus Gäste-WC , Flur, offener Küche zum Essbereich und ebenfalls offenen Übergang zum Wohnbereich.

Unter der Treppe zum 1. OG befindet sich ein kleiner Abstellbereich in dem die Verteilung der Fußbodenheizung im Erdgeschoß montiert ist, ebenso der Sicherungskasten.

Über die massive Buchenholztreppe gelangt man zum 1. Obergeschoß.

Hier gibt es ein Vollbad mit Eckbadewanne und separater Eckdusche sowie Ekhänge- WC und dem Waschbecken.

Des weiteren gibt es ein großes Elternschlafzimmer und ein kleineres Zimmer sowie einen kleinen Raum mit Waschmaschinenanschluss.

Über eine weitere Buchenholztreppe erreicht man das 2.OG.

Hier gibt es ein Duschbad sowie zwei weitere Zimmer mit großer Grundfläche aber durch die Dachschrägen mit weniger anrechenbarer Wohnfläche als im unteren Geschoß.

Der Dachboden ist aufgrund der flachen Dachneigung nicht zu nutzen.

Die vordere Haushälfte (Haus 1 / 456.000 Euro) hat einen kleineren privaten Grundstücksanteil, weil vor und neben dieser Haushälfte sich Gemeinschaftsflächen für die Hauseingänge, die Zufahrt zur hinteren Haushälfte sowie die Zugangsfläche zum Haustechnikraum befinden.

Im Erdgeschoß gelangt man über den Flur, zum Gäste -WC, zum Abstellraum,

zur Küche, und ins Wohnzimmer. Unter der Treppe zum 1.OG befindet sich ein kleiner Abstellbereich mit der Verteilung der Fußbodenheizung im EG und der Sicherungskasten.

Im 1.OG gibt es ein Vollbad mit Rechteckbadewanne und Einzeldusche und Hänge-WC. Dazu ein großes Elternschlafzimmer und einen weiteren Raum.

Im 2.OG gibt es ein Duschbad und zwei weitere Räume, baugleich wie bei der anderen Haushälfte.

Ausstattung

Dadurch dass das Doppelhaus an das Fernwärmennetz angeschlossen ist, entfällt die Unsicherheit in Sachen neuer Gesetze zur Beheizung des Gebäudes (Umstellungspflicht auf Wärmepumpe), welches in naher Zukunft sonst nochmals zusätzliche Kosten von ca. 15.000 € je Haushälfte verursachen könnte.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Grundstück ist zur Zeit grundbuchmäßig als Einzelgrundstück geführt.

Dies bedeutet für den Fall, dass es keinen Käufer gibt, der beide Haushälften zeitgleich erwirbt, dass eine Neufestlegung der Grundstücksaufteilung durchgeführt werden muss.

Hier ergeben sich die Varianten, entweder einer Eigentumsgemeinschaft mit Sondereigentum oder die Bildung einer GbR.

Bei einer Ortsüblichen Kaltmiete von 13,00 €- 16,00 € / qm Wfl. würde sich eine Nettoniete von mindestens 1755,00 €/ monatlich erzielen lassen... (siehe OM Mietenspiegel)

Durch den Privatverkauf sparen Sie durch die nicht anfallenden Maklerkosten (ca. 3,6 %) ca. 17500 €... pro Haushälfte...

Makleranfragen sind nur erwünscht , wenn diese im Kauf/ Suchauftrag eines ihrer Kunden erfolgt

Lage

Das Doppelhaus ist in einem Baugebiet gelegen, welches im Jahre 2005 als Neubaugebiet erschlossen wurde. Hier wurden überwiegend Einzel , Doppelhäuser und verschiedentlich Reichenhauszeilen erstellt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

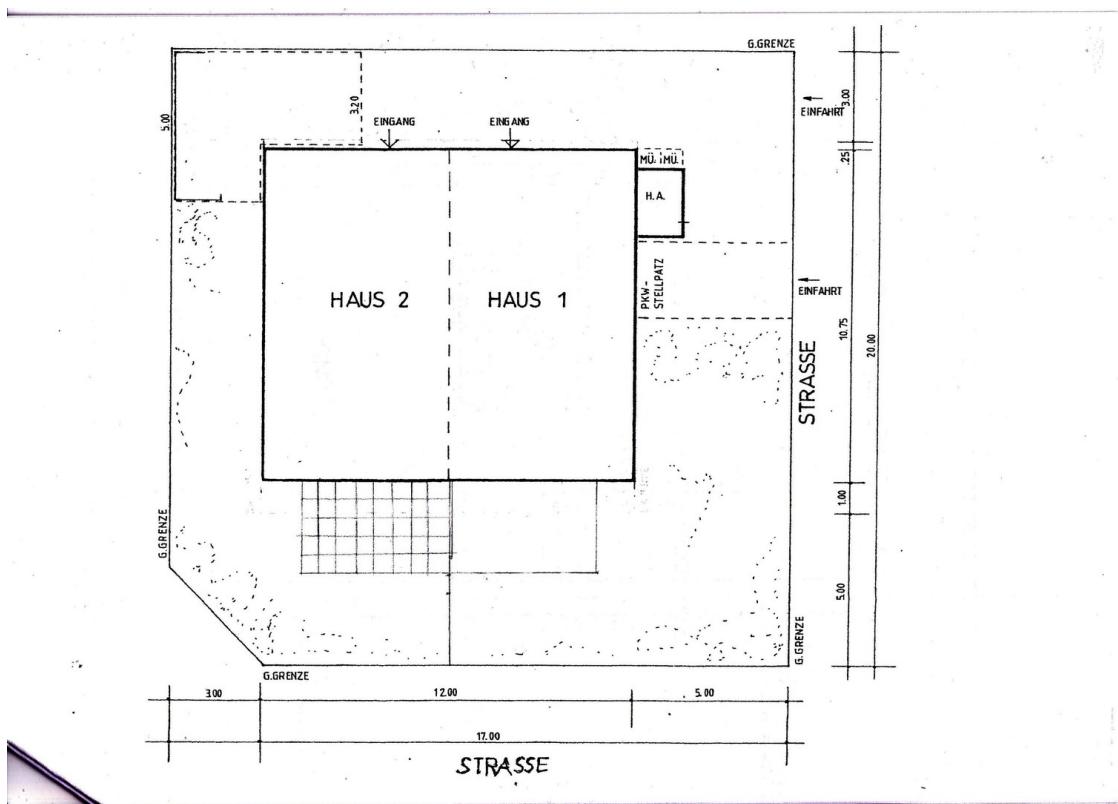


Außenansicht



Zugangs- und Zufahrtsbereich

Exposé - Galerie



offene Küche Haus 2

Exposé - Galerie



Eßplatz mit Wohnzimmer Haus 2



Bad mit Eckwanne im OG Haus 2



kleines Zimmer im OG Haus 2

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer OG Haus 2

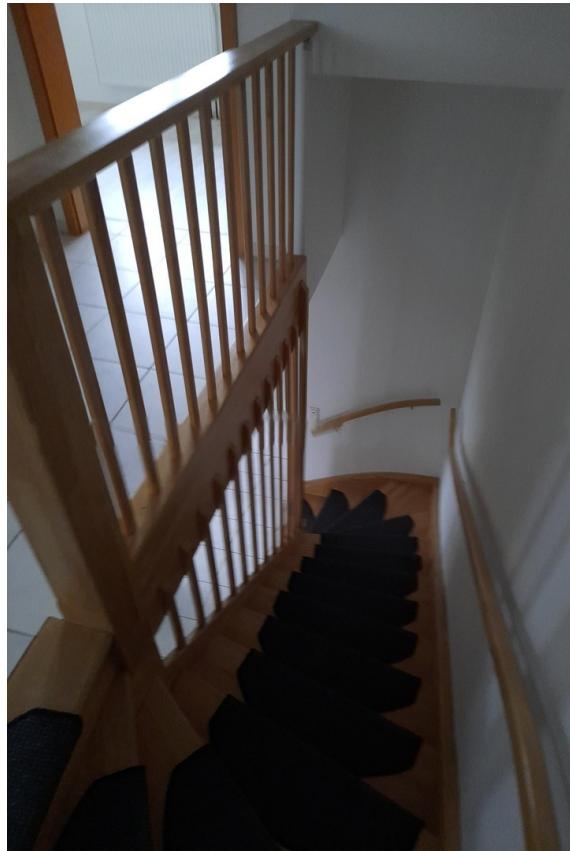


Wama -Raum im OG Haus 2



Gäste WC EG beide Häuser

Exposé - Galerie



Treppe zum OG DG beide Häuser



großes Zimmer DG beide Häuser

Exposé - Galerie



Duschbad im DG beide Häuser



kleines Zimmer DG beide Häuser

Exposé - Galerie

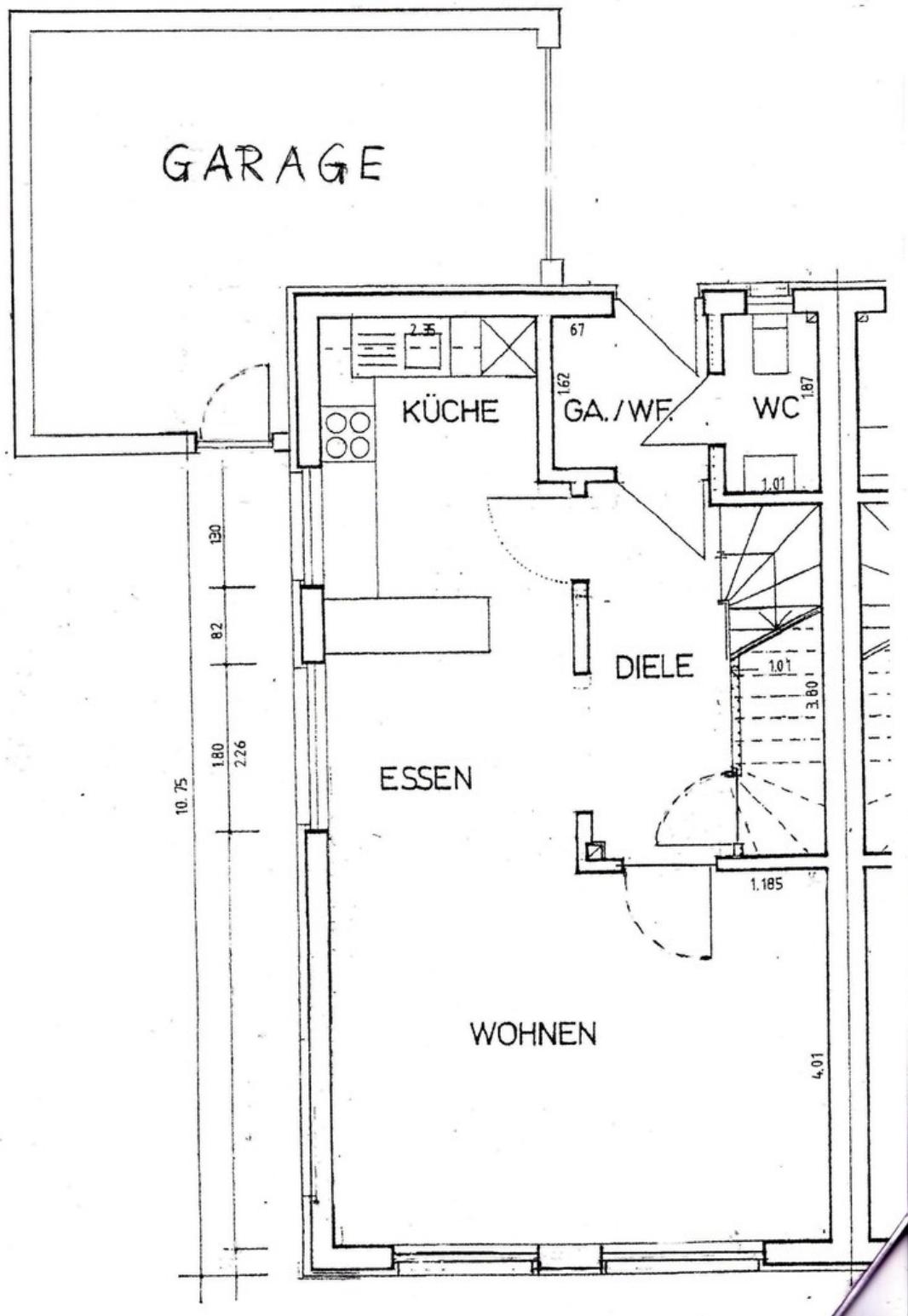


kleines Zimmer im OG Haus 1



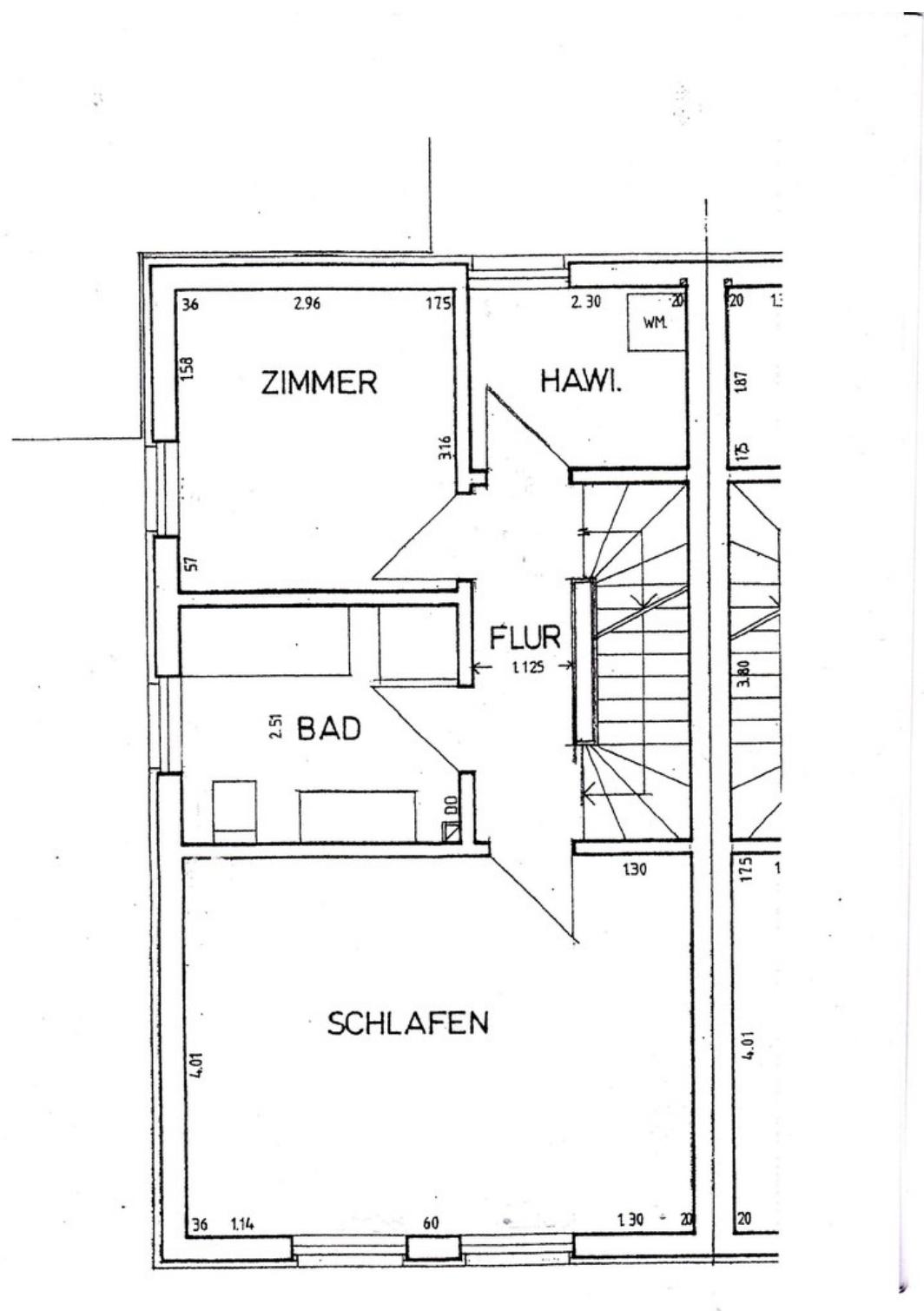
Vollbad im OG Haus 1

Exposé - Grundrisse



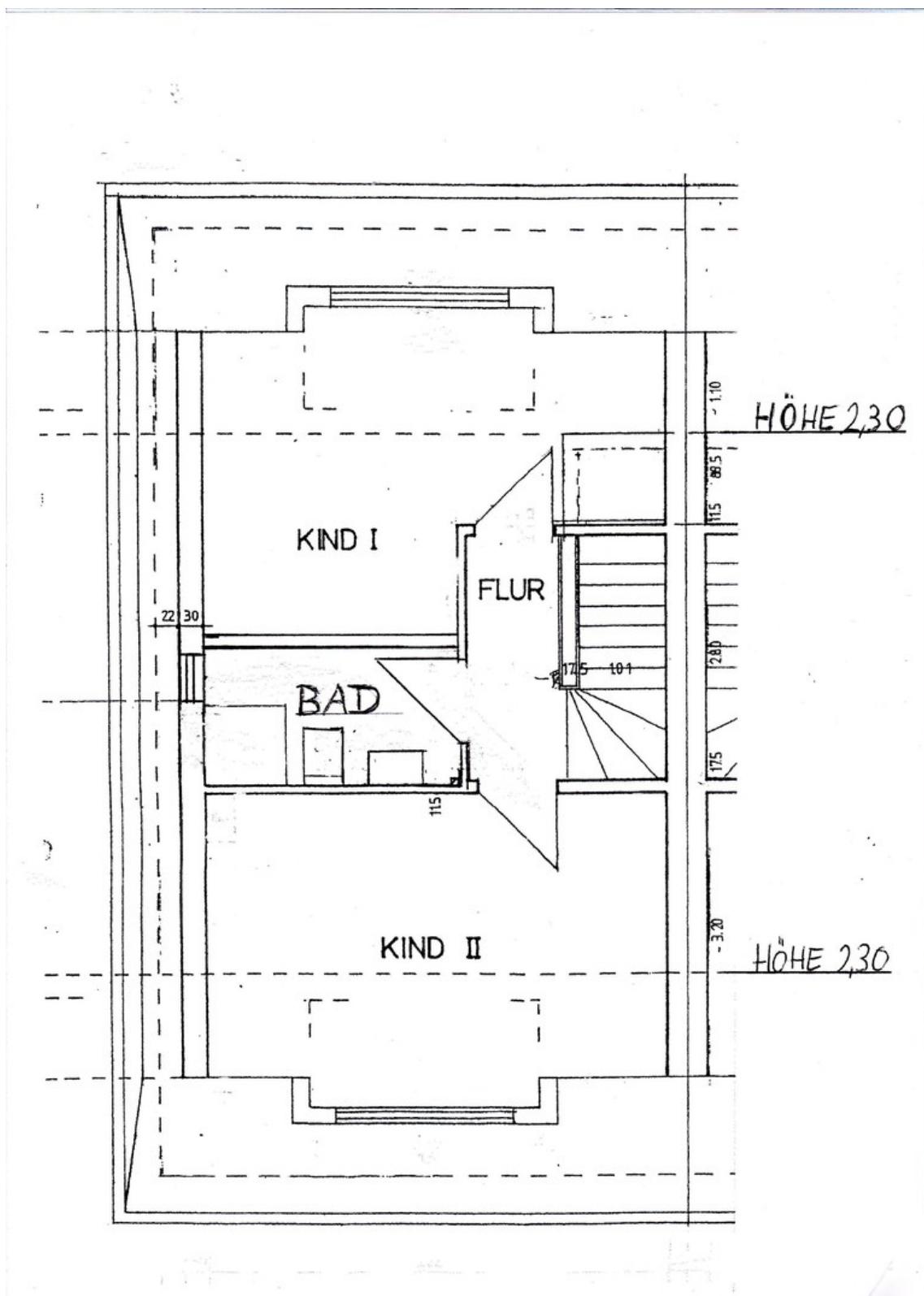
Erdgeschoß 36 F

Exposé - Grundrisse



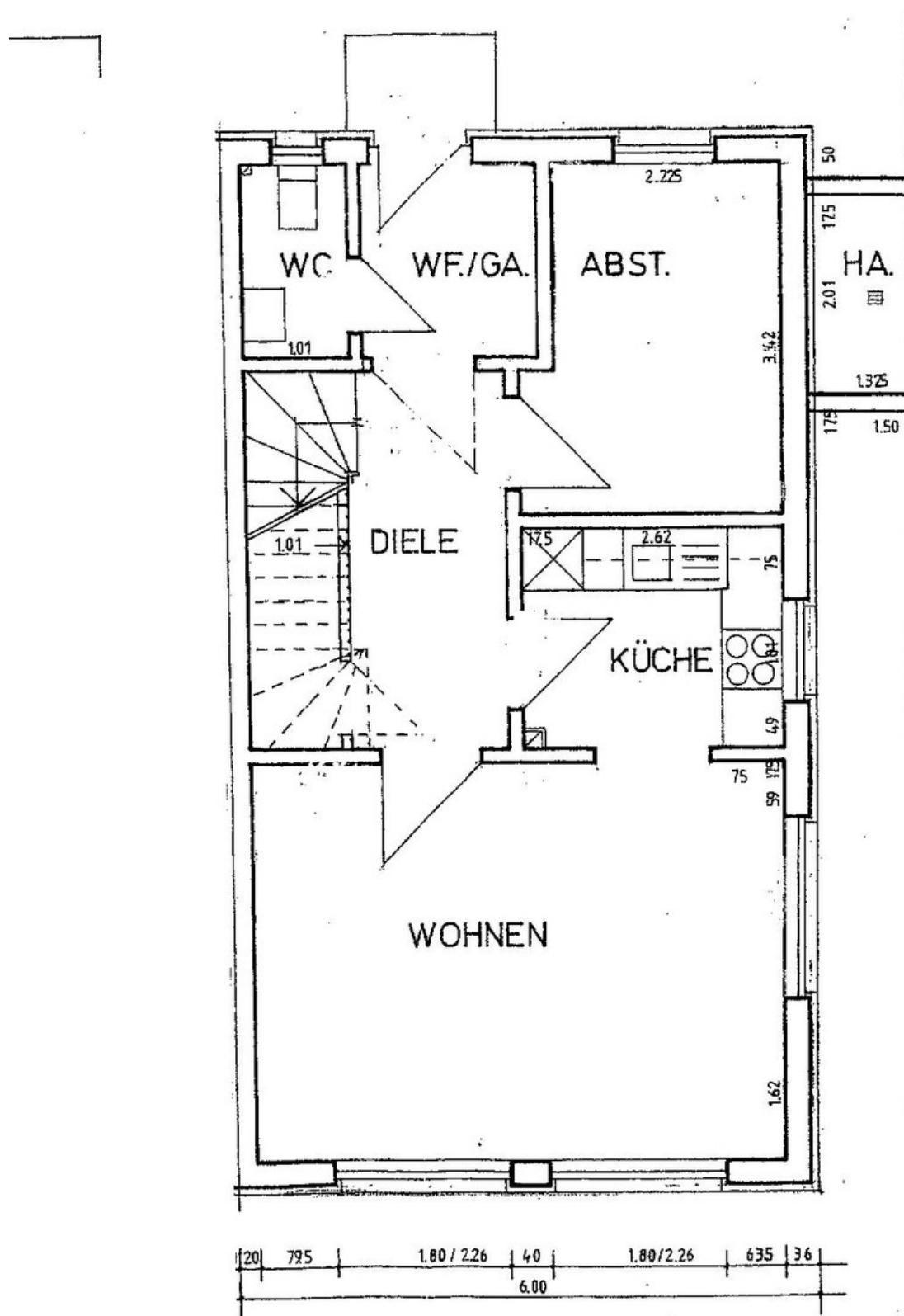
Obergeschoß 36 F

Exposé - Grundrisse



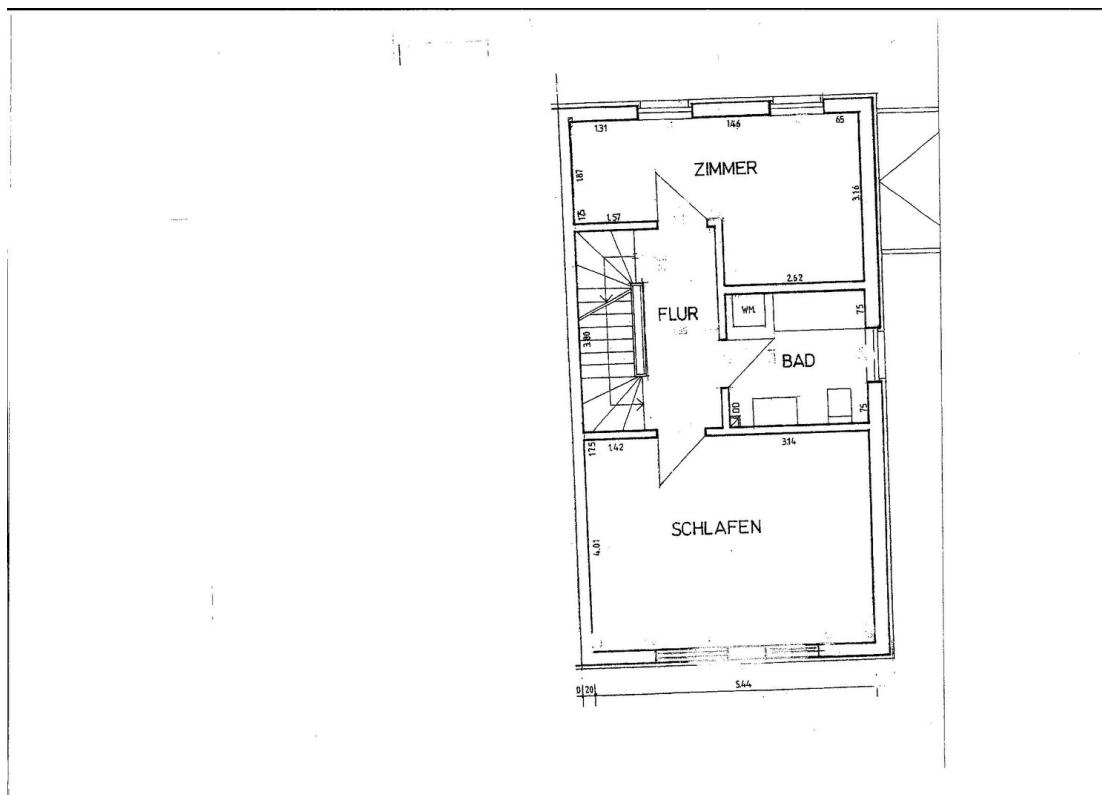
Dachgeschoß 36 F

Exposé - Grundrisse

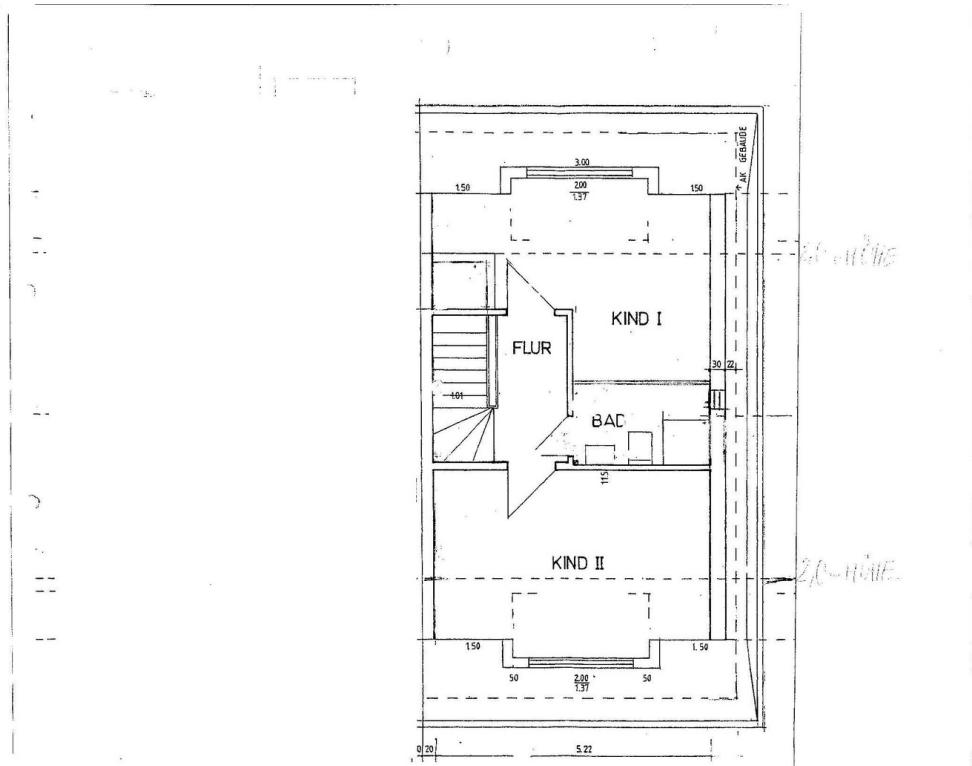


Erdgeschoß 36 G

Exposé - Grundrisse



Obergeschoß 36 G



Dachgeschoß 36 G