

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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	135,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m²	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 Gartenterrassen 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 Eckhänge- 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 Fernwärmenetz 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, das es keinen Käufer gibt, der beide Haushälften zeitgleich erwirbt, das 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

Architectural site plan of a residential building complex. The plan shows two main buildings, HAUS 1 and HAUS 2, separated by a dashed line. HAUS 1 is on the right and HAUS 2 is on the left. To the right of HAUS 1 is a smaller structure labeled 'MÜ./MÜ.' and 'H.A.'. Below HAUS 1 is a 'PKW-STELLPLATZ' (car parking space). The plan includes dimensions: 3.00, 5.00, 12.00, 5.00, 17.00, 10.75, 20.00, 25.00, 3.00. It also shows 'EINGANG' (entrance) points, 'EINFABRT' (driveway), and 'STRASSE' (street). The plan is bounded by 'G.GRENZE' (property boundary) lines.

This image shows a bright, modern apartment interior. The floor is covered in light-colored wood-look planks. On the left, a large window with white horizontal blinds allows natural light into the space. In the center, a white kitchen island with a dark countertop and a stainless steel sink is positioned. Behind the island, the kitchen area features white upper and lower cabinets, a dark backsplash, and a stainless steel range hood. To the right of the kitchen, there is a doorway leading to another room, and a white wall with a light switch and a power outlet is visible. The overall atmosphere is clean and minimalist.

Seite 5/15

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

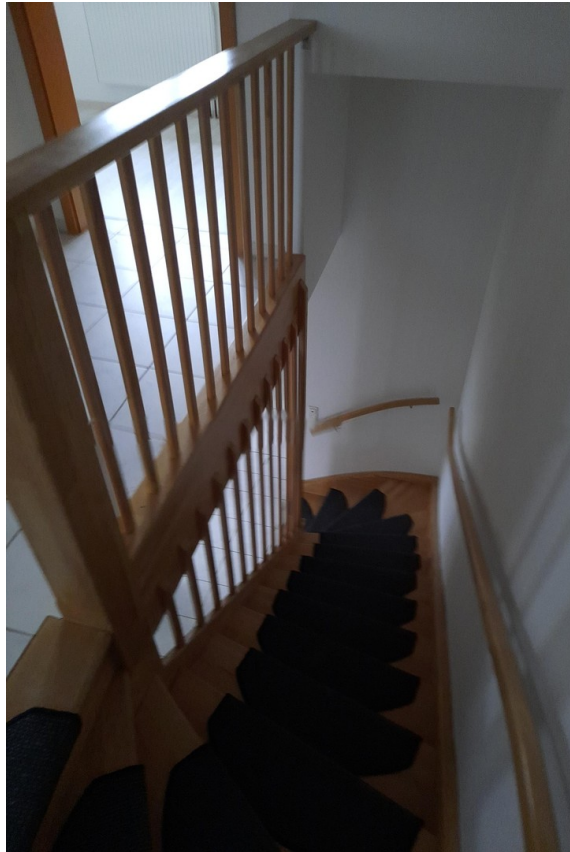


Wama -Raum im OG Haus 2



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

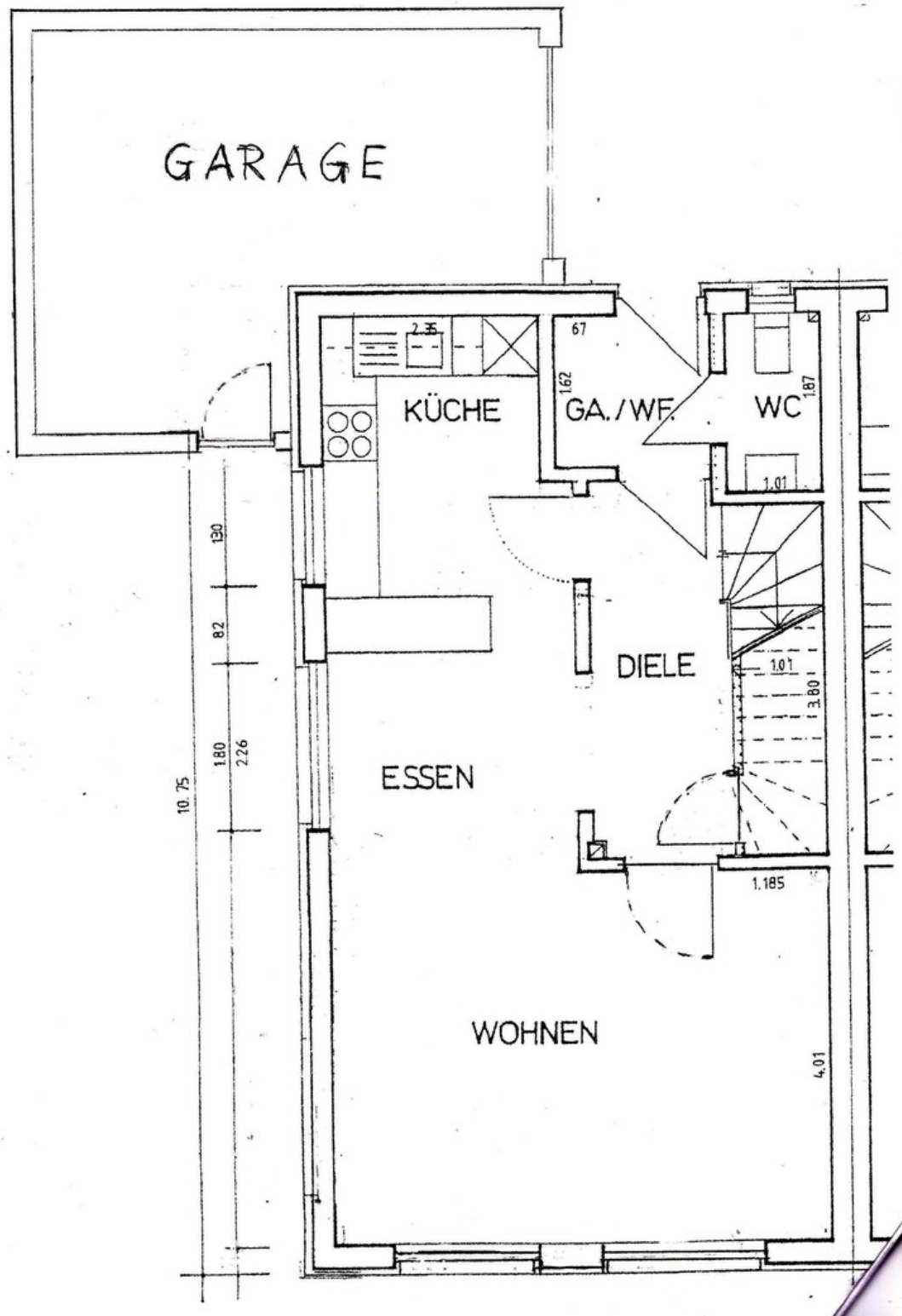


kleines Zimmer im OG Haus 1



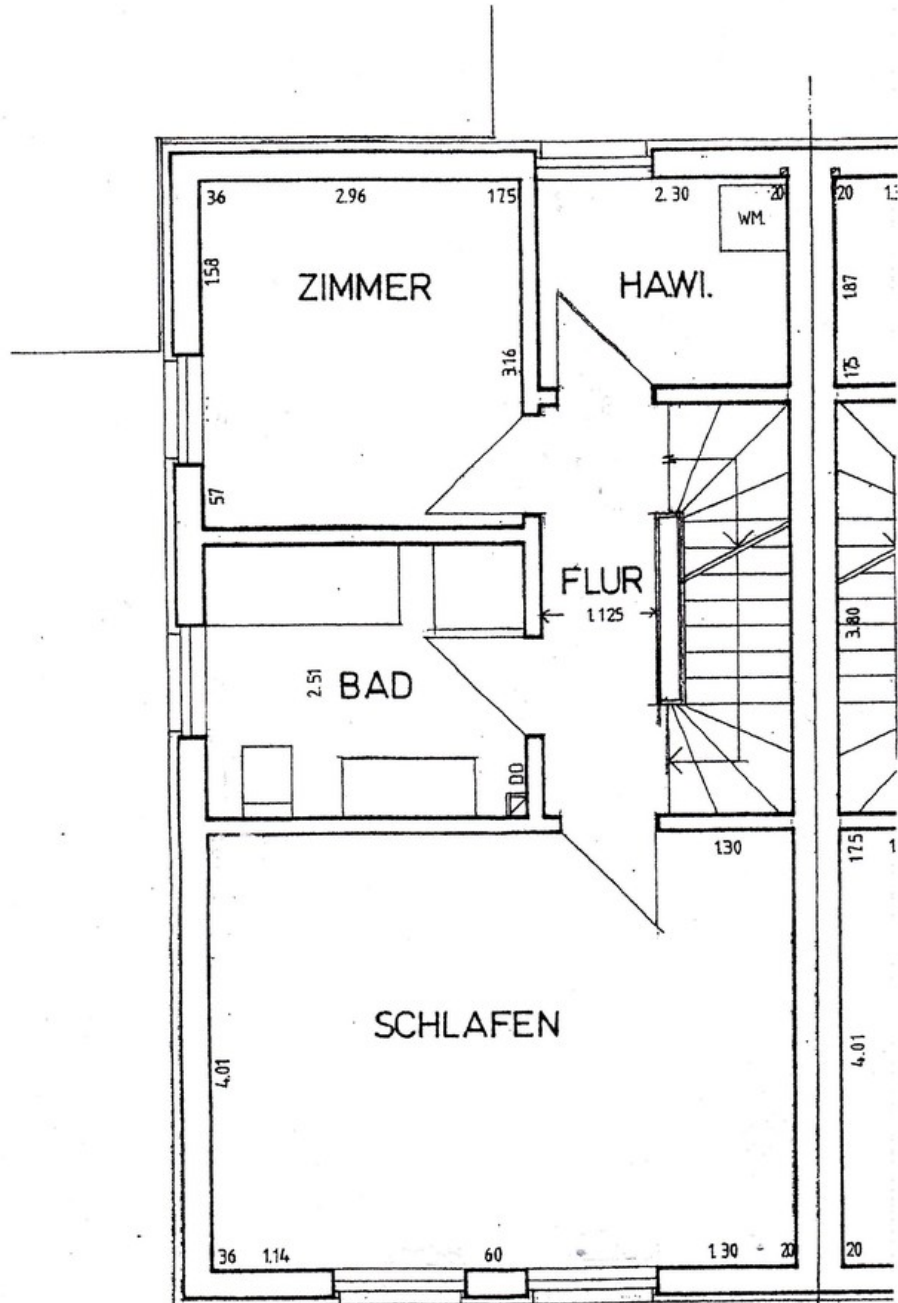
Vollbad im OG Haus 1

Exposé - Grundrisse



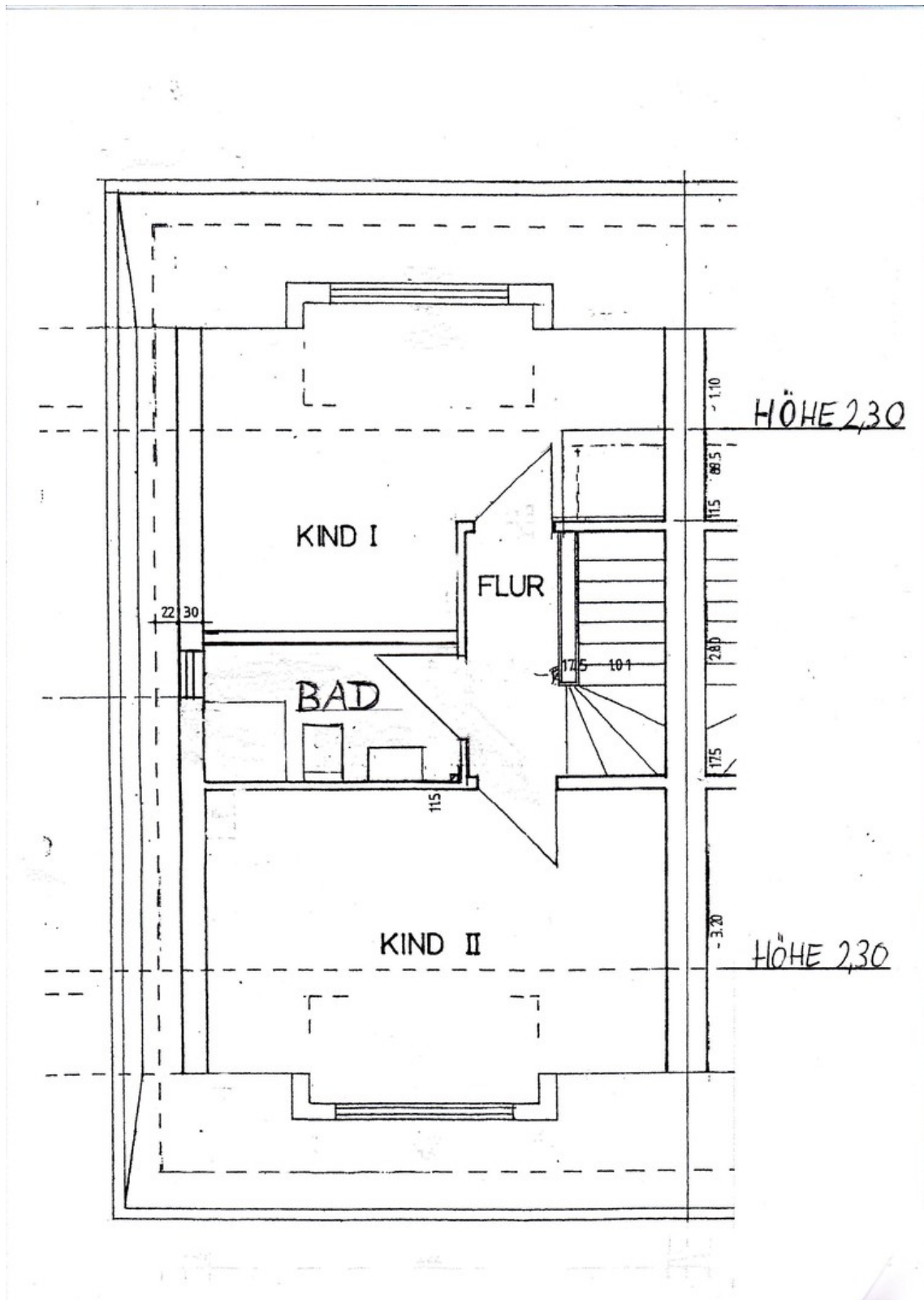
Erdgeschoß 36 F

Exposé - Grundrisse



Obergeschoß 36 F

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß 36 F

Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes a living area (WOHNEN) at the bottom, a kitchen (KÜCHE) on the right, a dining area (DIELE) in the center, a bathroom (WC) at the top left, and a bedroom (WF./GA.) and a study (ABST.) at the top. A staircase is located in the center-left. Dimensions are provided for various rooms and overall sections. A scale bar at the bottom indicates a total length of 6.00 units.

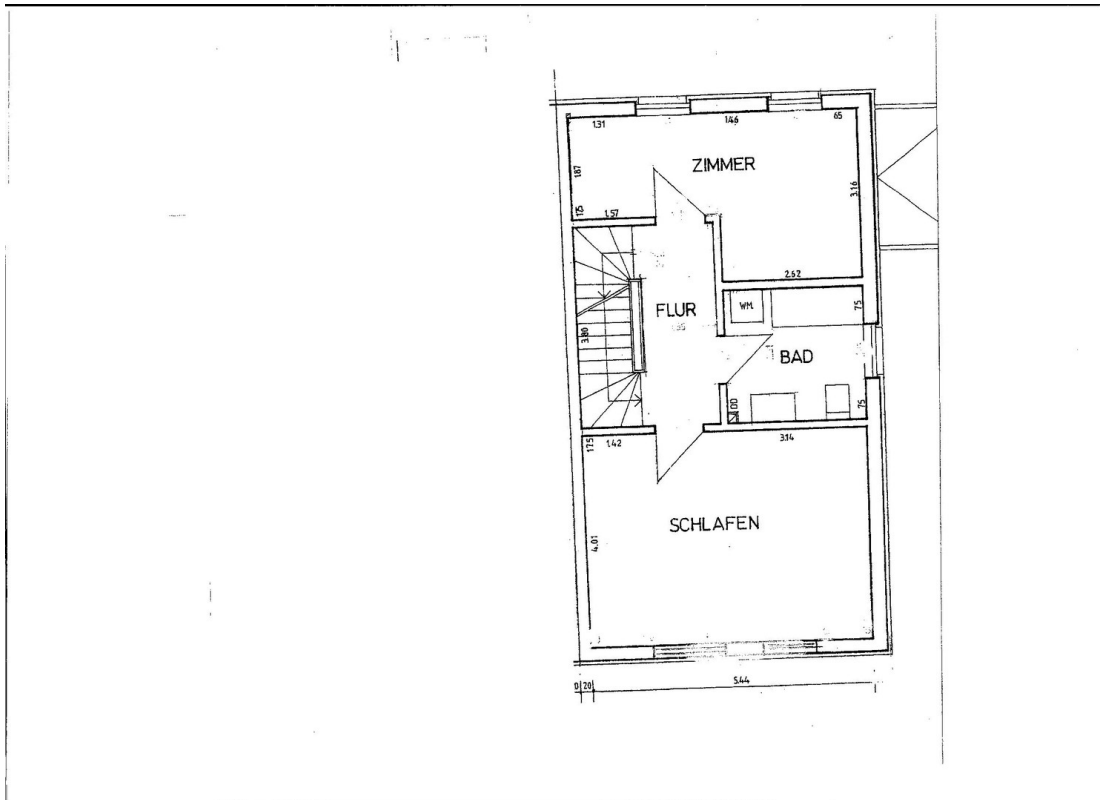
Room labels and dimensions:

- WC: 1.01
- WF./GA. (Bedroom): 2.225
- ABST. (Study): 3.42
- DIELE (Dining area): 1.01
- KÜCHE (Kitchen): 2.62, 75, 4.9, 75, 59, 1.62
- WOHNEN (Living area): 1.62
- HA. (Hallway): 2.01, 1.75, 1.325, 1.50

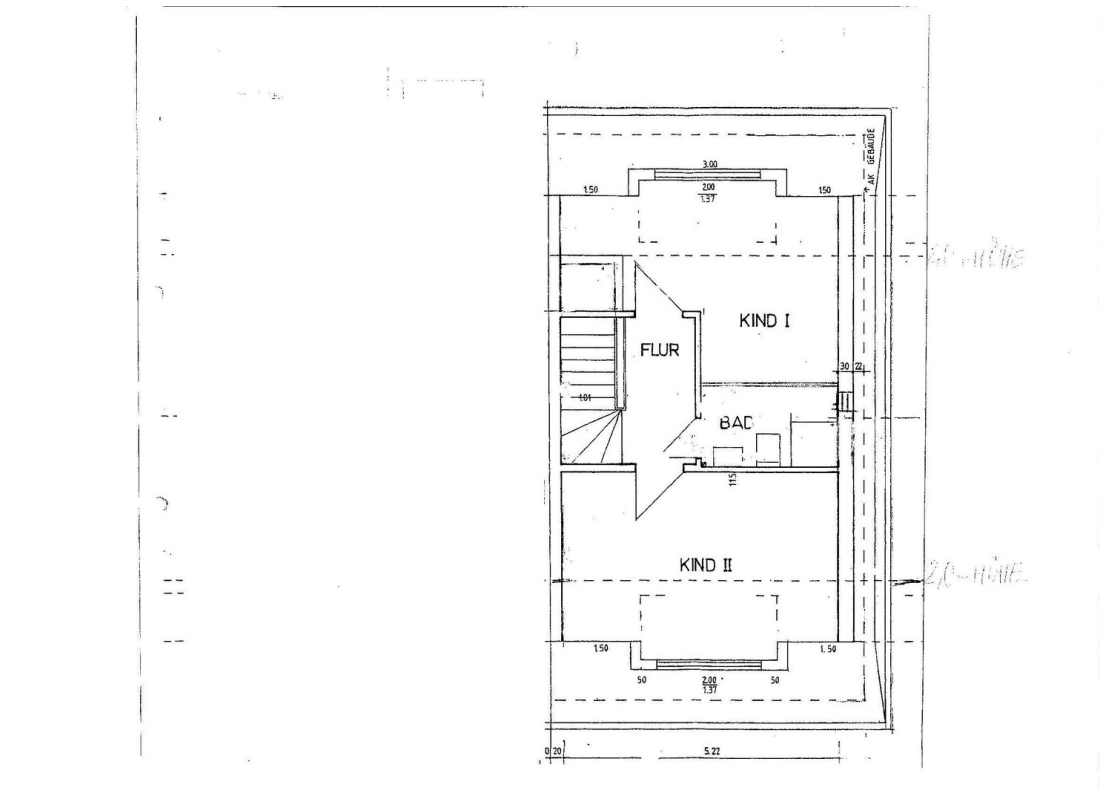
Scale bar: 20 | 795 | 1.80 / 2.26 | 40 | 1.80 / 2.26 | 635 | 36 | 6.00

Seite 14/15

Exposé - Grundrisse



Obergeschoß 36 G



Dachgeschoß 36 G