

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Leck

### Solides Zweifamilien-Haus in 25917 Leck



Objekt-Nr. OM-430469

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:  
Hornhardt

Osterstrasse 16  
25917 Leck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	770,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses solide gemauerte Zweifamilien-Haus wurde vor vier Jahren im Zuge einer Komplettsanierung von einem EFH zu einem EFH umgewandelt.

Die Wohnfläche von 170qm wurde zu 100qm auf das EG und zu 70qm auf die DG Wohnung verteilt. Ein Rückbau wäre problemlos mit wenig Aufwand möglich.

Das Objekt wäre Interessant für die FAMILIE mit Platzbedarf oder durch getrennte Wohneinheiten auch für ein MEHRGENERATIONENPROJEKT in Betracht zu ziehen.

Für SELBSTÄNDIGE, z.B. unten Wohnen, oben BÜRO mit 3 Zimmern, Bad, Küchenzeile und 100qm über zwei Garagen (die an der Straßenseite befahrbar, die Zweite im hinteren Gebäudeteil) als Lagerraum etc..

Letzte Option für KAPITALANLEGER (17500€ p.A.)

Für was auch immer, ein int. Objekt mit viel Platz und Gartenanteil.....

## Ausstattung

Wie bereits erwähnt, wurden vor vier Jahren umfangreiche Sanierungsarbeiten vorgenommen.

Elektrik Grund erneuert. VELUX-Fenster DG Neu.

Separat gemauerter Schornstein für die komplette Pelletheizung Anlage mit 4 Tonnen Fassungsvermögen.

Vom Energieberater und Schornsteinfeger abgenommen.

Wassererwärmung von PARADIGMA , Dach Straßenseite Süden.

Im gesamten Haus wurde eine Fußbodenheizung verbaut.

Die Böden oben und unten sind mit hellen holzfarbenen Design Planken ausgelegt. Bäder und Küche mit 30x60cm zeitlosen Fliesen und Duschen, unten Bodenablauf, oben ca. 5cm hoch. Die Sanitärobjekte oben/unten von VITRA. Sämtliche Versorgungsleitungen im Haus wurden erneuert.

Im EG sind die Fenster rundum mit Eingangstür vor 4 Monaten ausgetauscht/erneuert. Im EG/OG befinden sich jeweils ein elektrischer Rolladen mit FB..

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Leck ist mit knapp 8000 Einwohnern ein staatlich anerkannter Luftkurort und zentraler Wirtschaftsstandort im Norden von Nordfriesland, nahe der dänischen Grenze.

Die Gemeinde, oft als "grünes Herz" der Region bezeichnet, verbindet historisches Flair (St. Willehad-Kirche, Geesthardenhof) mit moderne Infrastruktur, dem Langenberger Forst und dem Erlebnisbad Leck.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Essbereich OG

# Exposé - Galerie



Kleines Zimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kleines ZimmerOG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Blick aus Wohnzimmerfenster

# Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Blick Schlafzimmer EG



Dusche EG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingang EG dir. von der Garage

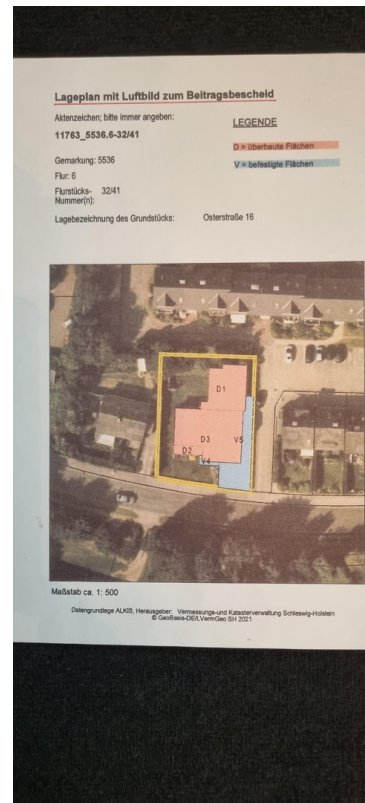
# Exposé - Galerie



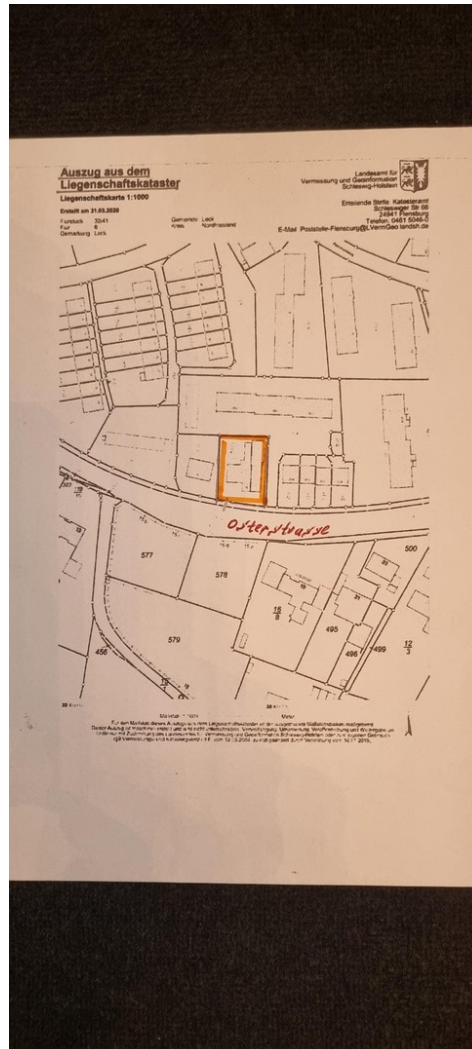
Garage



Heizung



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Lageplan mit Luftbild zum Beitragsbescheid

Aktenzeichen; bitte immer angeben:

11763\_5536.6-32/41

Gemarkung: 5536

Flur: 6

Flurstücks-

Nummer(n): 32/41

Lagebezeichnung des Grundstücks: Osterstraße 16

### LEGENDE

D = überbaute Flächen

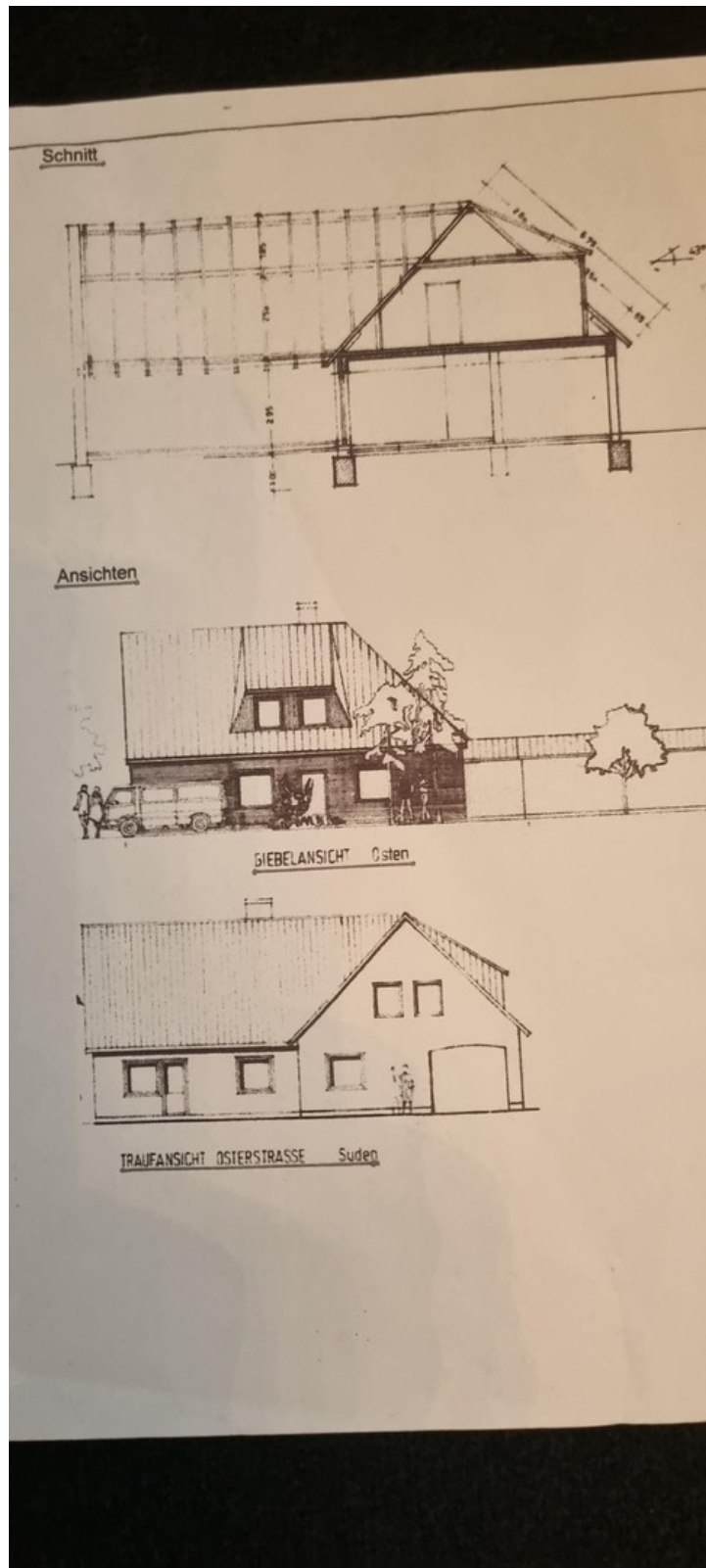
V = befestigte Flächen



Maßstab ca. 1: 500

Datengrundlage ALKIS, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein  
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2021

# Exposé - Grundrisse

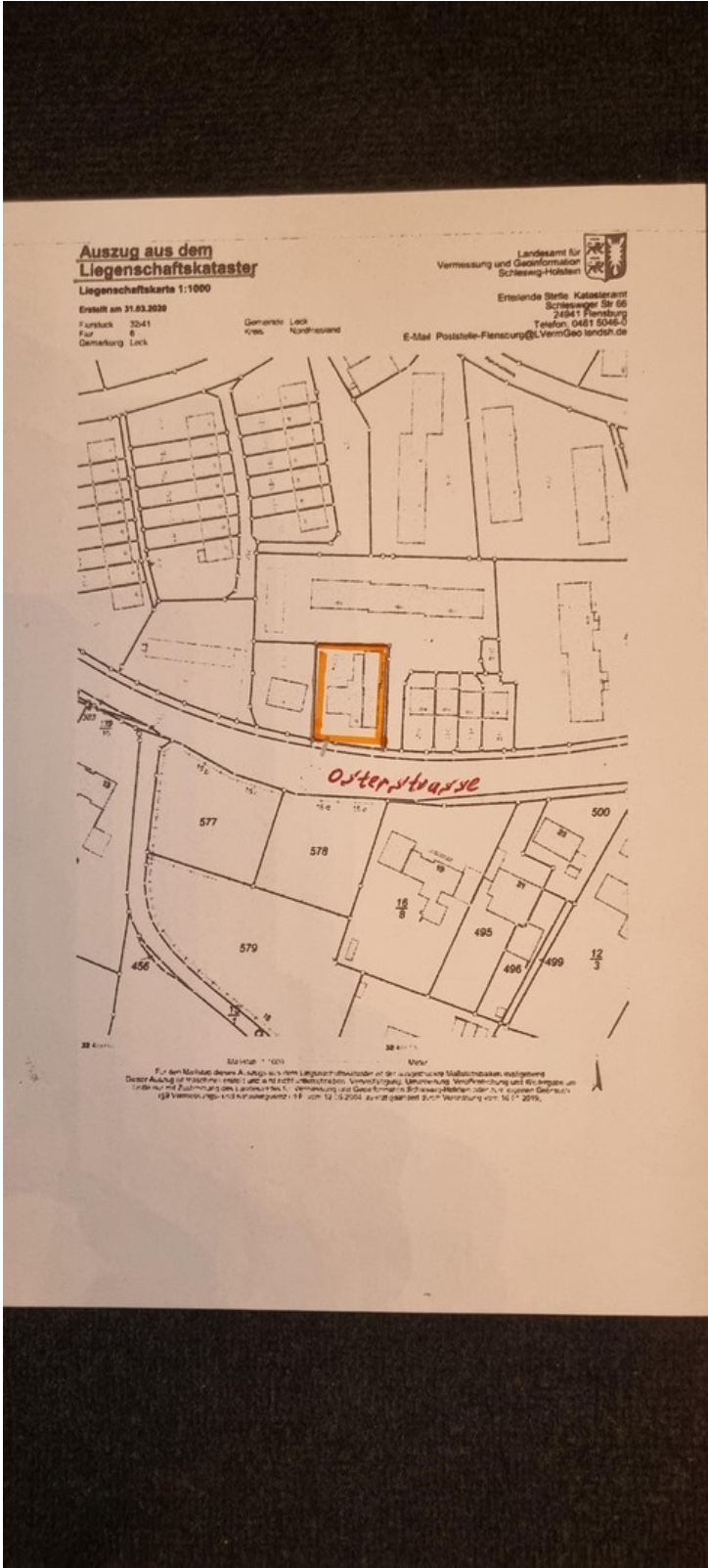


# Exposé - Grundrisse

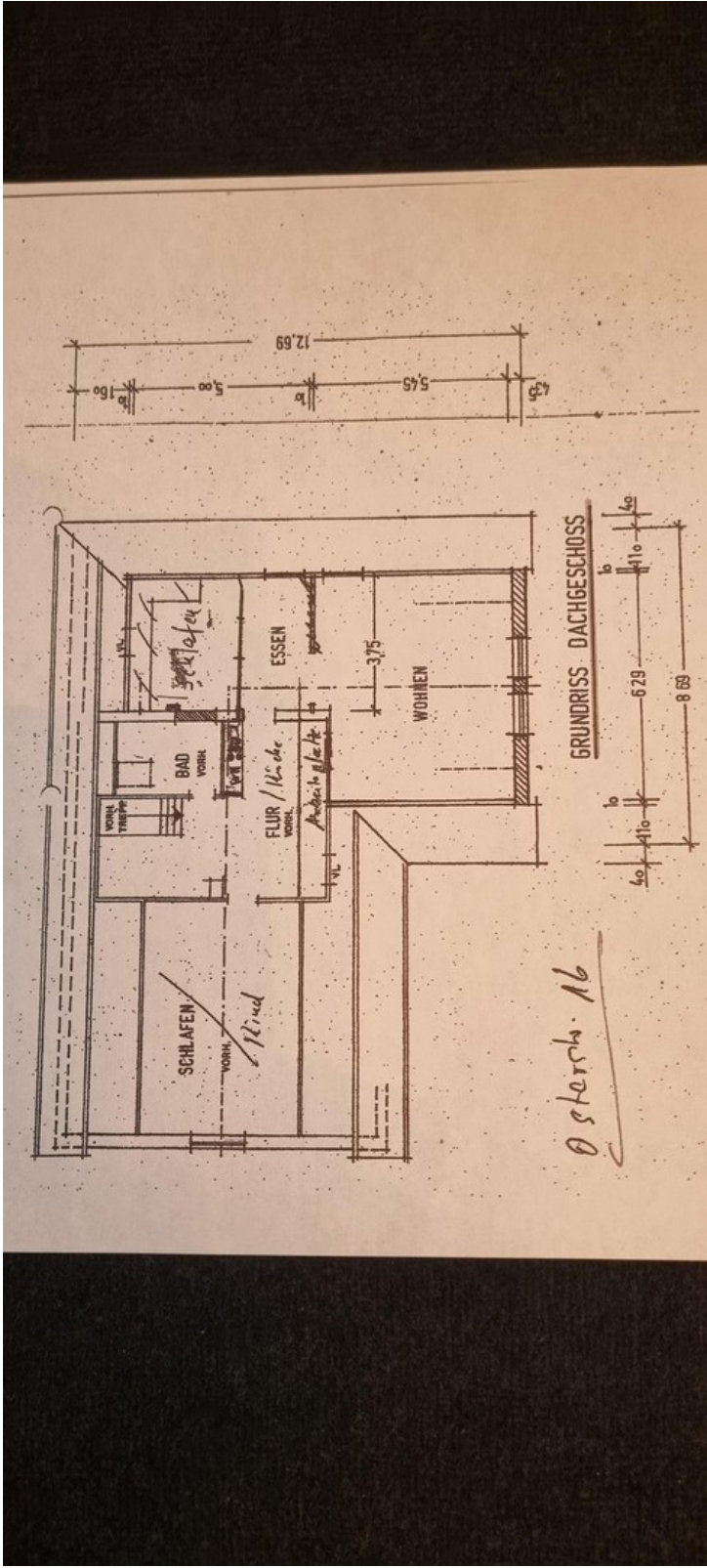
Sanierung Eigentümerangaben:

Pellethzg., Solarpufferspeicher, Pelletlager, Fußbodenhgz. Total	76.322,86 €
Rg. 2022/0322 Fußbodenhgz. (Fräsen etc.)	8.333,95 €
Schornsteinemuerung	6.705,85 €
<i>Pm Zuwendung 31.977,-</i>	
Abtrennung Heizungsraum	2.750,- €
Umbau im Dachgeschoss	3.250,- €
Fußbodenbelag EG u.a. Fliesen	8.500,- €
Bademuerung EG	4.500,- €
Fußbodenbelag OG u.a. Fliesen	6.500,- €
Bademuerung OG	4.500,- €
Malerarbeiten EG und OG	6.500,- €
Kücheneinrichtung EG	4.000,- €
<u>Mieterlöse (ohne Nebenkostenabrechnung) EG: 12 x 930,- = 11.160,- bis 10.2027</u>	
<u>Dito OG 12x 547,50 = 6.570,- bis 8.2026</u>	
Total netto p.a.	<u>17.730,- €</u>

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

