

Exposé

Wohnung in Hemmoor

**Kapitalanlage: vermietete 1-Zimmer-Wohnung im
Zentrum von Hemmoor # provisionsfrei #**



Objekt-Nr. OM-432591

Wohnung

Verkauf: **83.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Stangohr

21745 Hemmoor
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	42,74 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stabil vermietet – überzeugend im Standort

Bruttomiet-Rendite 5,42%

Diese vermietete 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage in Hemmoor und eine solide Vermietungssituation. Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger mit Fokus auf stabile Mieteinnahmen.

- Einbauküche mit Spülmaschine und Backofen mit Kochfeld
- Kühl-Gefrierkombination als Standgerät
- Bodenbelege: modernes Laminat, helle Fliesen in der Küche
- Weiße Innentüren
- Duschbad: Regendusche, Wand-WC, Waschbeckenunterschrank, beleuchteter Spiegel, Handtuchheizkörper
- Abstellkammer schräg gegenüber der Wohnung
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- Fahrrad-Garage
- Energieausweis C
- Gaszentralheizung

Ein Besichtigungstermin ist kurzfristig möglich. Vereinbaren Sie gerne einen Termin.

Die erforderlichen Objektunterlagen sind vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnungsgröße beträgt laut Teilungserklärung 42,74 qm.

Die Einbauküche ist im Preis enthalten.

Dieser Wohnung ist in der Teilungserklärung ein dedizierter Pkw-Stellplatz zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet. In der Praxis werden die Stellplätze derzeit gemeinschaftlich genutzt.

Seit Dezember 2023 ist die Wohnung zuverlässig vermietet. Die Mietzahlungen erfolgen pünktlich und vollständig; es bestehen keine offenen Forderungen.

Das Haus verfügt über eine Instandhaltungsrücklage.

Berechnung der Brutto-Mietrendite: jährliche Nettokaltmiete von €4.500,- im Verhältnis zum Kaufpreis von €83.000,- = 5,42%.

Nicht umlegbare Betriebskosten €734,- pro Jahr.

Anteilige Instandhaltungsrücklage €432,- pro Jahr.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Lage

Im Zentrum von Hemmoor sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheken sind gut erreichbar.

Zum Rathaus sind es ca. 5 Minuten Fußweg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



FLUR

Exposé - Galerie



ZIMMER



DUSCHBAD

Exposé - Galerie



DUSCHBAD



EINBAUKÜCHE

Exposé - Galerie



HAUSFLUR



ABSTELLKAMMER

Exposé - Galerie



TREPPENHAUS



AUSSENANSICHT

Exposé - Galerie



PARKPLATZ VOR DEM HAUS



FAHRRAD-GARAGE

The floor plan shows a rectangular apartment with a balcony. The rooms and their dimensions are as follows:

- Wohnen/Schlafen** (Living/Bedroom): 31.59 m²
- Küche** (Kitchen): 4.83 m²
- Flur** (Hallway): 3.32 m²
- Bad** (Bathroom): 4.61 m²
- Abstell** (Storage): 2.18 m²

The plan includes a balcony at the top, a kitchen with a sink and stove, a bathroom with a bathtub, and a storage area. Dimensions are provided for the overall footprint and individual rooms.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

3

Treibhausgasemissionen 22,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 94,1 kWh/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

A+ A B C D E F G H

103,6 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

94,1 kWh/(m²·a)

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	157740	—	157740	1,13
01.01.2021	31.12.2023	Warmwasserzuschlag	1,10	48114	48114	—	

Seite 10/10