

Exposé

Zweifamilienhaus in Stuhr

Zweifamilienhaus + Baugrundstück, saniert, tolle Lage!



Objekt-Nr. OM-433329

Zweifamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Nordhausen

Mittelweg 45
28816 Stuhr
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	700,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	315,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Renditestarkes Zweifamilienhaus + Baugrundstück mit genehmigter Perspektive

28816 Stuhr – Groß Mackenstedt | Mittelweg 47

Kapitalanlage, Mehrgenerationenlösung oder Projekt mit Entwicklungspotenzial

In gefragter Wohnlage von Groß Mackenstedt, einem Ortsteil der Gemeinde Stuhr nahe Bremen, steht dieses außergewöhnliche Immobilienpaket zum Verkauf:

- ✓ Zweifamilienhaus (in 2 Eigentumswohnungen geteilt)
- ✓ laufende Mieteinnahmen
- ✓ erfolgreiche Airbnb-Vermietungsstruktur
- ✓ zusätzliches Baugrundstück (ca. 280 m²)
- ✓ positiver Bauvorbescheid für Einfamilienhaus

Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, Investoren oder Familien mit Weitblick.

Die Immobilie im Überblick

Baujahr: 1981 (Erweiterung 2000, Ursprung teilweise 1981)

Gesamtwohnfläche: ca. 324 m²

- Erdgeschoss: ca. 147 m²
- Obergeschoss: ca. 177 m² zzgl. ausgebauter Spitzboden

Teilung: offiziell in 2 Eigentumswohnungen nach WEG

Heizung: Gas-Zentralheizung, teilweise erneuert

Energieklasse: D (108,5 kWh/m²a)

Stellplätze: 4 Außenstellplätze

Glasfaseranschluss vorhanden

Erdgeschoss – Solide vermietet

Die ca. 147 m² große Erdgeschosswohnung ist unbefristet vermietet.

Kaltmiete: 1.300 € monatlich

= 15.600 € jährlich gesicherte Einnahmen

Ausstattung u.a.:

- 4 Zimmer
- ca. 60 m² Wohn-/Essbereich
- Fußbodenheizung

- Kaminofen
- modernes Bad (2021)
- Gäste-WC
- Terrasse + Gartenanteil
- Teilkeller mit Außenzugang
- 2 Stellplätze

Ein stabiler, langfristiger Cashflow-Baustein.

Obergeschoss – Hochprofitables Airbnb-Konzept

Die ca. 177 m² große Obergeschosswohnung wird erfolgreich über Airbnb & Booking vermietet.

Umsatz 2025: ca. 85.000 €

Highlights:

- 5 Schlafzimmer (bis zu 12 Personen)
- 80 m² Dachterrasse
- Kaminofen
- moderne Einbauküche
- ausgebauter Spitzboden
- neue Heizungsanlage
- Solarkollektoren
- Glasfaser

Die komplette Airbnb-Struktur (Accounts, Bewertungen, Prozesse) kann mit übernommen werden – ein echter Wettbewerbsvorteil.

Zusätzliches Baugrundstück – 280 m² mit positivem Bauvorbescheid

Auf dem Grundstück befindet sich ein separates, ca. 280 m² großes Baugrundstück.

- ✓ Positiver Bauvorbescheid für ein kleines Einfamilienhaus
- ✓ Attraktive Lage im gewachsenen Wohngebiet
- ✓ Separates Entwicklungs- oder Verkaufsobjekt

Dieses Grundstück bietet:

- zusätzliche Wertsteigerung
- Neubauprojekt für Eigennutzer
- weiteres Renditeobjekt
- Möglichkeit zur Einzelveräußerung

Ausstattung

DER TEXT IST VON ChatGPT erstellt worden. Ich habe darum gebeten, aktuelle Marktdaten einfließen zu lassen und einen realistischen Verkaufspreis zu ermitteln.

Wirtschaftliche Betrachtung

Jährliche Einnahmen aktuell:

EG Vermietung:

15.600 €

OG Airbnb Umsatz:

85.000 €

Gesamtumsatz: ca. 100.600 € pro Jahr

Selbst bei konservativer Kalkulation der Betriebskosten bleibt eine sehr attraktive Renditestruktur bestehen.

Markt- und Preisanalyse

1. Wohnhauswert

$324 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 2.400\text{--}2.600 \text{ €/m}^2$

= ca. 777.000 € – 842.000 €

2. Baugrundstück

$280 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 200\text{--}300 \text{ €/m}^2$

= ca. 56.000 € – 84.000 €

3. Wert der Airbnb-Struktur

Etablierter Account + Umsatznachweis + Marktposition

= zusätzlicher wirtschaftlicher Mehrwert

Strategisch empfohlener Angebotspreis

829.000 €

Warum dieser Preis sinnvoll ist:

- ✓ Berücksichtigt Baugrundstück
- ✓ Berücksichtigt genehmigte Bebauung
- ✓ Unter 850.000 € psychologisch attraktiv
- ✓ Ermöglicht Verhandlungsspielraum
- ✓ Signalisiert Qualität

Realistisch erzielbarer Verkaufspreis:

800.000 € – 840.000 €

Für einen sehr schnellen Verkauf könnte man alternativ mit 799.000 € starten (stärkerer Nachfrageimpuls).

Ideal für

Kapitalanleger mit Renditefokus

Investoren mit Projektinteresse

Familien mit Bauperspektive

Unternehmer im Kurzzeitvermietungsbereich

—

Fazit

Dieses Objekt vereint:

- ✓ Sofortige Einnahmen
- ✓ Hohe Rendite
- ✓ Geteilte Eigentumsstruktur
- ✓ Bauentwicklungspotenzial
- ✓ Top-Lage nahe Bremen
- ✓ Zukunftssichere Investition

Eine seltene Kombination aus Bestand + Entwicklung + Cashflow.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

REINO-Investors UG

Christian Reinhardt

Fuldenriede 1

28857 Syke

Lage

Groß Mackenstedt gehört zur Gemeinde Stuhr im direkten Einzugsbereich von Bremen.

- ✓ ruhige 30er-Zone
- ✓ Kindergarten im Ort
- ✓ Schulen in Heiligenrode, Brinkum & Moordeich
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten wenige Minuten entfernt
- ✓ schnelle Autobahnanbindung

Eine gefragte Wohnlage mit hoher Lebensqualität und guter Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

