

Exposé

Erdgeschosswohnung in Halstenbek

Für Anleger: Vermietete Wohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-434737

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **295.000 €**

25469 Halstenbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1984
Etagen	4
Zimmer	3,00
Wohnfläche	85,00 m²
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und wird dadurch den ganzen Tag über von viel natürlichem Licht durchflutet. Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Besonders hervorzuheben ist die sehr große Terrasse mit Südausrichtung, die durch eine Hecke angenehm abgeschirmt ist und viel Privatsphäre bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Badezimmer wurde 2014 komplett erneuert, die Küche wurde 2015 teilweise erneuert. Die Fenster wurden im Zeitraum 2015-2016 ausgetauscht.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist seit 2016 an dieselben Mieter vermietet.

Kaltmiete inkl. Garagenstellplatz derzeit: EUR 762,-

Nebenkosten: EUR 238,-

Gesamtmiete: EUR 1.000,-

Wohngeld: EUR 317,-

Jahresnettomiete: $12 \times (1.000 - 317) = \text{EUR } 8.196,-$

- Besichtigung jederzeit nach Absprache
- Übergabe nach Absprache
- Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu entrichten
- Anfragen von Maklern werden nicht beantwortet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Halstenbek. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün, was für eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre sorgt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Der S-Bahnhof Halstenbek ist schnell erreichbar und bietet eine bequeme Verbindung in Richtung Hamburg. Zudem ist die Autobahn A23 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben ist.

Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnen und Essen

Exposé - Galerie



Zimmer



Küche

Exposé - Galerie

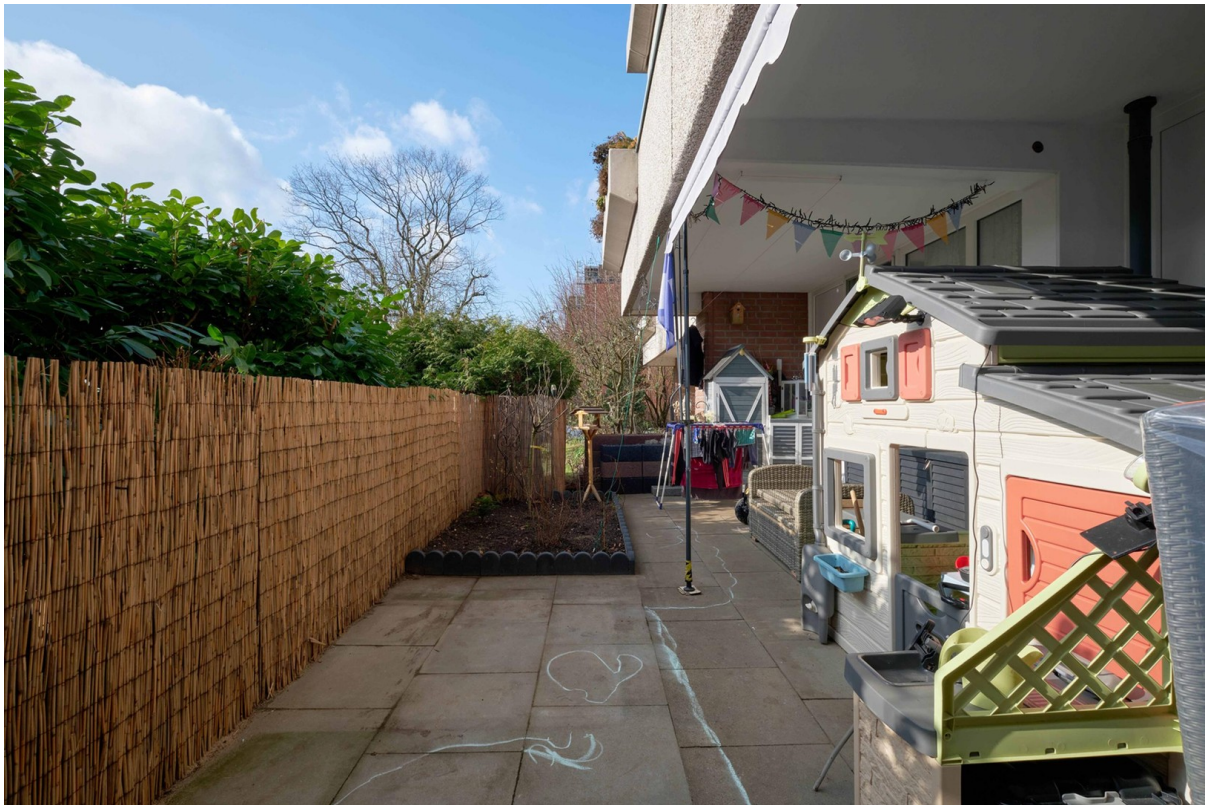


Bad



Flur

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Grundrisse

