

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bredstedt

Hochrendite-Stadthaus in Bredstedt/1 A-Lage am Marktplatz



Objekt-Nr. OM-448904

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **875.000 €**

Ansprechpartner:
Kay Westphalen

Markt 22
25821 Bredstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	627,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	15,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	557,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	150,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser beeindruckenden Immobilie in Bredstedt, die sich ideal für Familien oder aber als TOP-Renditehaus (Faktor 17,1) eignet. Das Haus am Markt bietet mit 15 geräumigen Zimmern ausreichend Platz für gemeinsame Erlebnisse und persönliche Rückzugsorte. Zu den besonderen Merkmalen gehören zwei Badezimmer, drei voll ausgestattete Küchen sowie eine großzügige Terrasse und ein Garten.

Aufteilung:

EG: Gewerbefläche/Ladengeschäft 143 m²

EG/privat:

Flur 10 m², Küche 15 m², Waschküche 10 m², Heizungsraum 5 qm, Gäste-WC 2 m² gesamt 42 m², Garten 80 m² mit beheiztem Wintergarten 35 m²

Obergeschoss 185 m²:

Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Waschküche, 2 Ankleidezimmer, beheizter Veranda-Wintergarten, Gäste WC

Dachgeschoss 150 m²:

Wohnzimmer, 4 Zimmer, Hauswirtschaftsraum, Küche, Bad

Lagerfläche und Büro ca. 150 qm

Es liegt ein Energieausweis ist in Arbeit.

Ausstattung

Mehrfamilien-Stadthaus mit zwei großen Wohneinheiten und einer Gewerbefläche (vermietet bis 2028) in zentraler 1 A-Wohn- und Geschäftslage. Ein architektonisch besonderes Gebäude in exponierter Lage, mit den gleichen, exklusiven Steinen vom Rathaus! Die Wohn- und Nutzflächen sind großzügig gestaltet. Zu dem Objekt gehören jeweils eine voll ausgestattete Küche (3 Küchen) für jedes Geschoss. Die Ölheizung von Buderus wurde regelmäßig gewartet und kann noch viele Jahre betrieben werden. Die Dacheindeckung ist aus Schiefer und wurde gerade größtenteils erneuert. Die Bauweise ist massiv und die Fenster sind aus Holz 3fach verglast. Das Haus wurde regelmäßig modernisiert und instand gehalten.

Für diese Immobilie gibt es mehrere Nutzungsmöglichkeiten:

A. Als attraktives, hochrentables Renditetobjekt

B. Mit Eigennutzung der OG-Wohnung (kostenloses Wohnen durch Zins + Tilgung-Vollkostendeckung mit geringem EK-Anteil und die Mieterträge im EG und DG)

C. Ferienvermietung/Pension/das Erdgeschoss könnte man an einen Seniorentreff vermieten und zusätzliche Lagerflächen (ca. 150 qm) an Handwerker.

Miet-Erträge

EG: Miete Ladengeschäft / Staffel-Mietvertrag NKM 16.800 € p.a.

DG: Mieteinnahme NKM 11.400 € p.a.

OG: Fiktiv NKM 15.600 € p.a.

EG: Fiktiv Büro, Wintergarten, Küche + Bad NKM 7.200 € p.a.

Mögliche Mieteinnahmen netto gesamt p.a. 51.000 € p.a.

Kaufpreis 875.000 € Faktor 17,15 Rendite 5,8 %

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Kleinstadt im Herzen Nordfrieslands mit ca. 6.000 Einwohnern ist ein anerkannter Luftkurort.

Die Lage könnte nicht besser sein: Der lebendige Marktplatz liegt direkt vor der Tür. Freitags lädt der bunte Wochenmarkt zu einem Besuch ein. Die Bushaltestelle am Markt ist nur 40 m entfernt und der Bahnhof Bredstedt ist in 460 m erreichbar, von dem man bequem jederzeit nach Sylt fahren kann. Geschäfte für den täglichen Einkauf, Apotheken, Ärzte, Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Ein Kindergarten, diverse Schulen sind in unmittelbarer Nähe, ideal für Familien mit Kindern. Zusätzliche Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie wären Unternehmungen in alle Richtungen. Ausflüge auf die Inseln und Halligen (Sylt, Föhr, Amrum, Hooge usw.), nach Dänemark oder nach Flensburg oder Schleswig. Zum idyllischen Mühlenteich mit umliegendem Park und zum beheizten Erlebnisfreibad sind es auch nur wenige Minuten zu Fuß. Bredstedt verfügt über umfangreiche Gewerbegebiete, in denen Firmen angesiedelt sind aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion. Es werden sogar Flugzeuge gebaut und gewartet. Viele Firmen haben den Großteil ihrer Aufträge von den Inseln und Halligen, vor allen der Insel Sylt. Bis zur A7 oder A 23 fährt man ca. 35 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Haus



Haus

Exposé - Galerie



Marktplatz

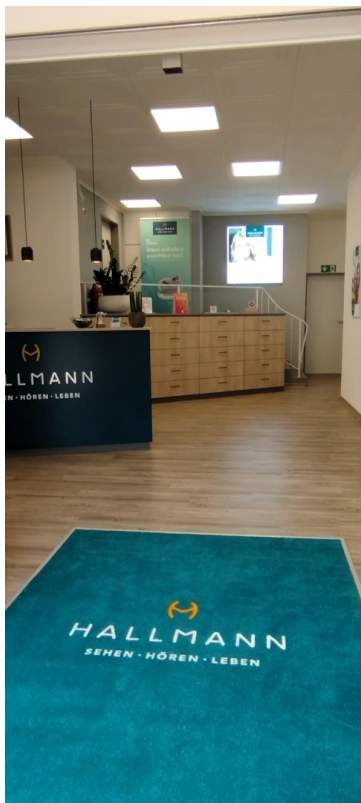


Ladengeschäft

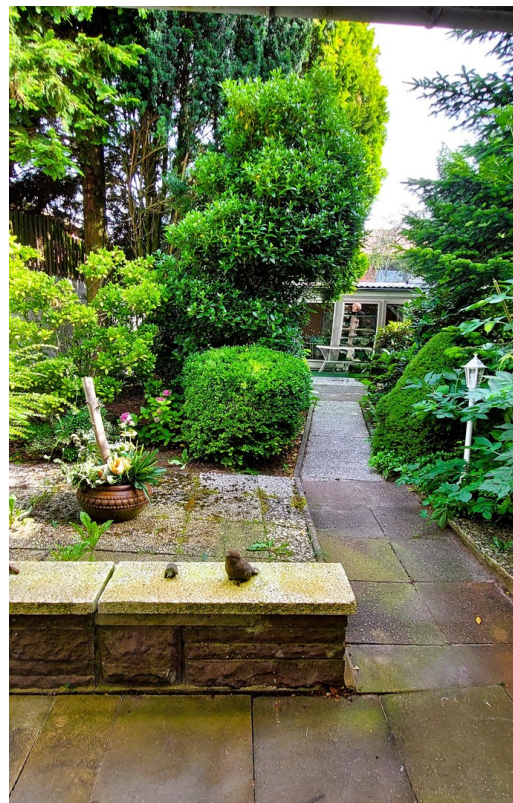
Exposé - Galerie



Ladengeschäft



Ladengeschäft



Garten

Exposé - Galerie



Wintergarten EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

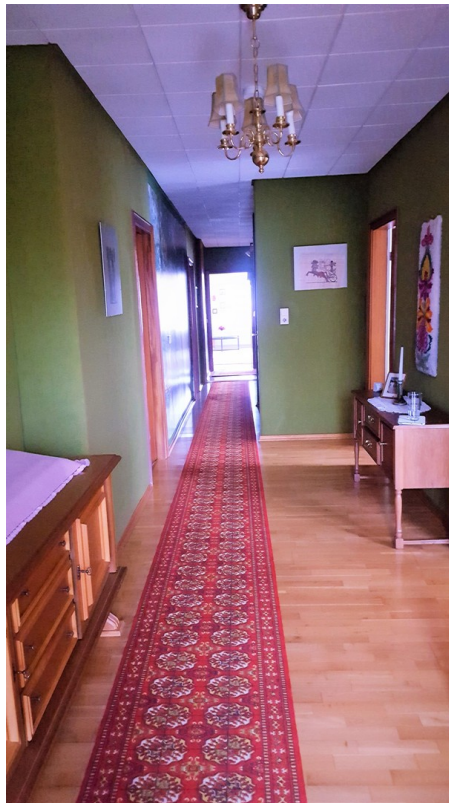


Durchgang WZ zum Esszimmer

Exposé - Galerie



Eszimmer OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Wintergarten OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum OG



Küche DG

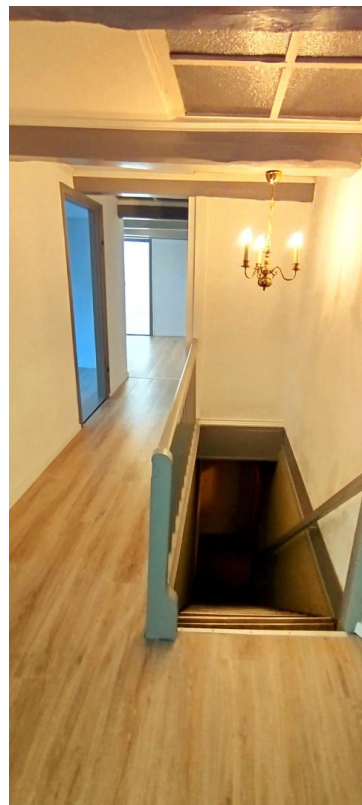
Exposé - Galerie



Küche DG



Küche DG



Treppenaufgang DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Schlafzimmer1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Flur DG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Blick vom DG aus



Buderus Heizung

Exposé - Grundrisse

