

# Exposé

## Maisonette in Bliedersdorf

**Der "Goldstandard" des Immobilien-Investments:  
Krisensichere A+ Maisonette mit Behörden-Mieter**



Objekt-Nr. OM-451151

**Maisonette**

Verkauf: **379.500 €**

Ansprechpartner:  
Rehberg

21640 Bliedersdorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein krisensicheres Investment, das Sie nachts ruhig schlafen lässt und Sie vor den Unwägbarkeiten der Energiepolitik schützt? Willkommen in Bliedersdorf. Dieses im Jahr 2022 in massiver, norddeutscher Bautradition (47 cm starkes Luftschichtmauerwerk mit integrierter Kerndämmung) errichtete Mehrfamilienhaus vereint modernste Architektur mit einer herausragenden Bauphysik. Das Gebäude ist in die höchste Energieeffizienzklasse A+ eingestuft und weist einen Endenergiebedarf von sensationellen 19 kWh/(m<sup>2</sup>a) auf. Ein zukunftsweisendes, hybrides Heizkonzept aus Gasbrennwerttechnik und Umweltenergie befreit Sie von allen künftigen Sanierungsorgen rund um das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Auch das lästige CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz tangiert Sie als Vermieter bei diesen exzellenten Werten faktisch nicht – Ihre Nettorendite bleibt zu 100 % unangetastet.

## Ausstattung

Die Einheiten glänzen nicht nur durch ihre unerschütterliche Bausubstanz, sondern vor allem durch ihre Mieterstruktur. Die ca. 115 m<sup>2</sup> große Einheit (Wohnung 4) ist seit 2023 fest an eine Behörde vermietet. Ein Mieter der öffentlichen Hand bedeutet für Sie als Investor: Null Prozent Mietausfallrisiko und keine Bonitätssorgen. Die Kaltmiete beträgt 1.560,00 € zzgl. Nebenkosten. Zudem wurde ein Kündigungsausschluss bis Ende 2027 vereinbart. Sie erwerben hier einen gesicherten, anleiheähnlichen Cashflow mit einer fantastischen Bruttorendite von fast 4,8 %. Mieterhöhung ist nach der ortsüblichen Vergleichsmiete anschließend möglich.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Im begehrten Speckgürtel gelegen, verbindet Bliedersdorf dörfliche Ruhe mit der hervorragenden Infrastruktur von Horneburg und Buxtehude. Die Mietnachfrage hat hier in den vergangenen acht Jahren historische Zuwächse (über 45 % Mietpreissteigerung) erlebt. Ein Standort mit enormem Zukunftspotenzial. Sichern Sie sich dieses inflationsgeschützte Premium-Investment!

## Lage

Zum Verkauf stehen die beiden größten Einheiten des Hauses. Diese beeindruckenden Maisonette-Wohnungen erstrecken sich über das Ober- und Dachgeschoss und vermitteln durch ihre Weitläufigkeit ein unvergleichliches "Haus-im-Haus"-Gefühl. Beide Wohnungen bieten jeweils 5 Zimmer auf Wohnflächen von 121 m<sup>2</sup> (Wohnung 3) und 115 m<sup>2</sup> (Wohnung 4). Grandiose, lichtdurchflutete Wohn-/Kochbereiche mit über 33 Quadratmetern, hochwertig ausgestattete Tageslicht-Vollbäder und gigantische Studio-Zimmer unter dem Dach (mit bis zu 22 m<sup>2</sup> Fläche) bieten Platz im Überfluss. Eine exzellente Ausstattung mit robusten Vinyl-Designböden, Fußbodenheizung (in Kombination mit der modernen Anlagentechnik) und dreifach verglasten Kunststofffenstern lässt keine Wünsche offen. PKW-Stellplätze auf dem weitläufigen, luftig bebauten Grundstück sind selbstverständlich inkludiert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



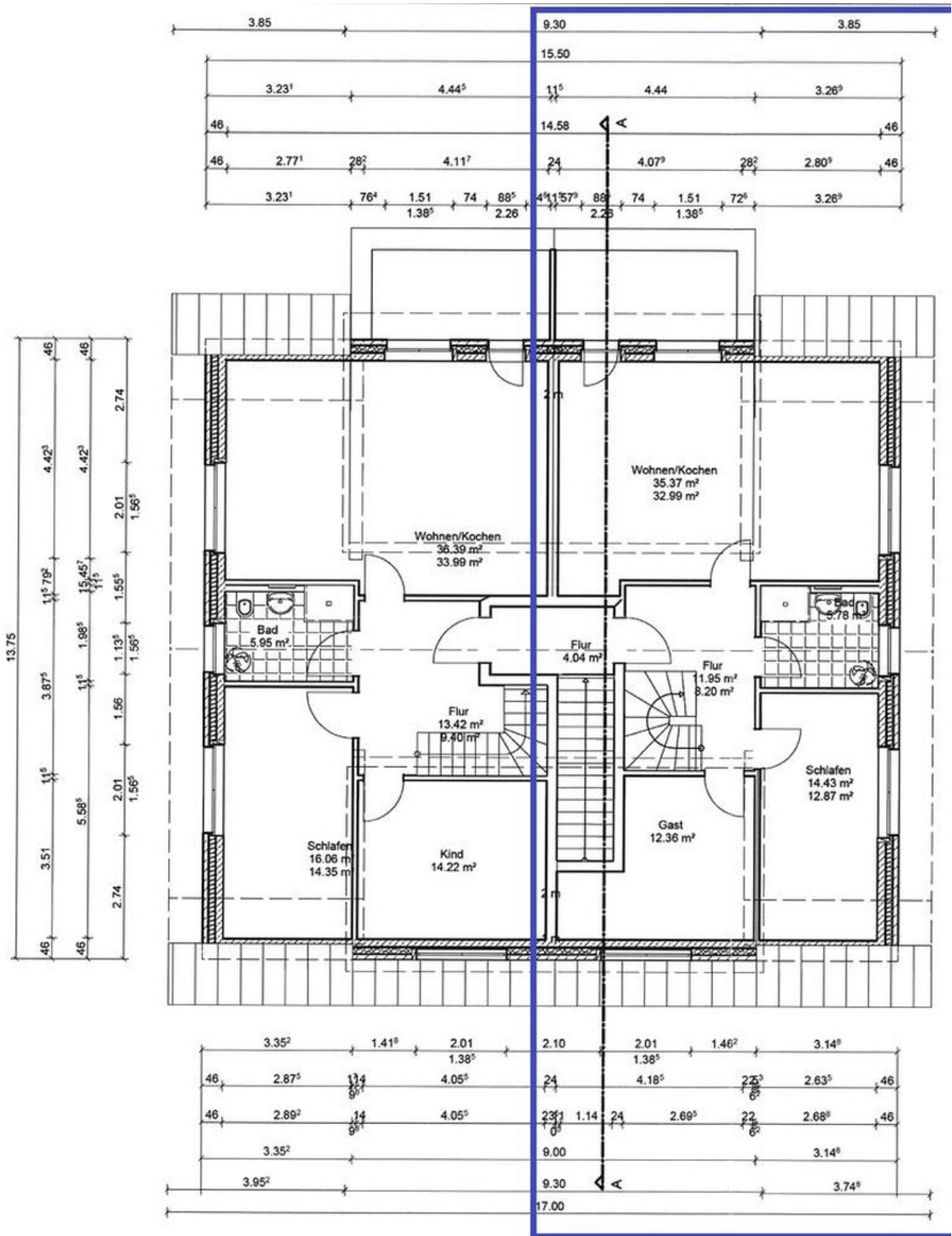
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

