

# Exposé

## Maisonette in Bliedersdorf

**Sichere 5,6 % Rendite: Vermietete A+ Maisonette  
(Klinker/Glas-Design) inkl. 2 Stellplätzen.**



Objekt-Nr. OM-451151

**Maisonette**

Verkauf: **350.500 €**

Ansprechpartner:  
Rehberg

21640 Bliedersdorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	121,42 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	378 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sichern Sie sich einen inflationsgeschützten Sachwert, der im aktuellen Marktumfeld seinesgleichen sucht. Zum Verkauf steht eine 121,42m<sup>2</sup> große 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Baujahr 2022) in einem architektonisch hochanspruchsvollen Vierparteienhaus. Das Gebäude besticht durch eine edle, rotbunte Klinkerfassade in Kombination mit bodentiefen Fenstern, großformatigen Dachgauben und markanten, dunkel getönten Balkon-Glasbrüstungen.

Wichtig für Kapitalanleger: Die Wohnung ist nicht bezugsfrei, sondern befindet sich in einem ungekündigten, verlässlichen Mietverhältnis auf dem freien Markt. Dies bedeutet für Sie: Keine lästige Mietersuche, sondern sofortige, sichere Einnahmen vom Tag des Eigentumsübergangs an! Bei einer Kaltmiete von 1638,00€ monatlich erzielen Sie hier eine herausragende Bruttoanfangsrendite von exakt 5,60 %.

## Ausstattung

Raumaufteilung: 5-Zimmer-Maisonette über das Ober- und Dachgeschoss mit einem über 34 m<sup>2</sup> großen, kommunikativen Wohn- und Kochbereich.

Dachgeschoss: Ein extrem weitläufiges Studio (über 22 m<sup>2</sup>) mit hoher Gemütlichkeit unter den modernen Dachgauben, sowie ein weiteres abgeschlossenes Zimmer (z. B. optimal als Home-Office).

Energiekonzept (Das "Stromhaus"): Beheizung komplett gasfrei über eine Luftwärmepumpe. Sie sind unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Energieeffizienz: Absolute Bestklasse A+ mit einem Endenergiebedarf von sensationell niedrigen 19 kWh/m<sup>2</sup>a. Perfekter Schutz vor dem GEG und der CO<sub>2</sub>-Abgabe.

Bausubstanz: Höchste Langlebigkeit durch 47 cm starkes, gedämmtes Luftschichtmauerwerk, massive Betondecken und dreifach verglaste Kunststofffenster in Anthrazit.

Stauraum: Ein großer interner Abstellraum (ca. 7 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss kompensiert das Fehlen eines Kellers vollumfänglich.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Kaufpreis: 350.500 € inkl. 2 Stellplätze

Mieteinnahmen: Ist-Kaltmiete p.a.: 19.656 € (1638 € monatlich)

Rendite: Bruttoanfangsrendite von 5,60 %. Faktor 17,9

Stellplätze: Zwei fest zugewiesene PKW-Stellplätze direkt auf dem Grundstück gehören exklusiv zu dieser Wohnung.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit für ein krisensicheres, hocheffizientes Cashflow-Investment, das sich im aktuellen Zinsmarkt bei entsprechendem Eigenkapitaleinsatz von Beginn an selbst trägt!

Der Verkauf erfolgt für die Eigenkapitalbeschaffung für ein anderes Bauprojekt.

Beispielrechnung:

100 Prozent Finanzierung mit 4,5 % Zinssatz und 1,2% Tilgung (Laufzeit 35 Jahre) entsteht eine Cashflow vor Steuer bei -114Euro und nach Steuer bei +9 Euro ab dem ersten Jahr. Hier liegt die Eigenkapitalrendite bei 38,0% (bei 2 % Wertsteigerung)

## Lage

Die Immobilie befindet sich im stark nachgefragten Bliedersdorf, im begehrten Speckgürtel südlich der Hamburger Stadtgrenze. Bliedersdorf verbindet ländliche Idylle und Naturnähe mit einer hervorragenden regionalen Infrastruktur. Über die naheliegende Bundesstraße 73 und Autobahn A26 sowie die S-Bahn-Anbindungen in Horneburg und Buxtehude ist die Metropolregion Hamburg zügig erreichbar. Die Mietnachfrage, insbesondere nach so großen und modernen 5-Zimmer-Wohnungen, ist hier in den letzten Jahren rasant gestiegen, was Ihnen auch langfristig eine exzellente Perspektive bei der Vermietbarkeit garantiert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche



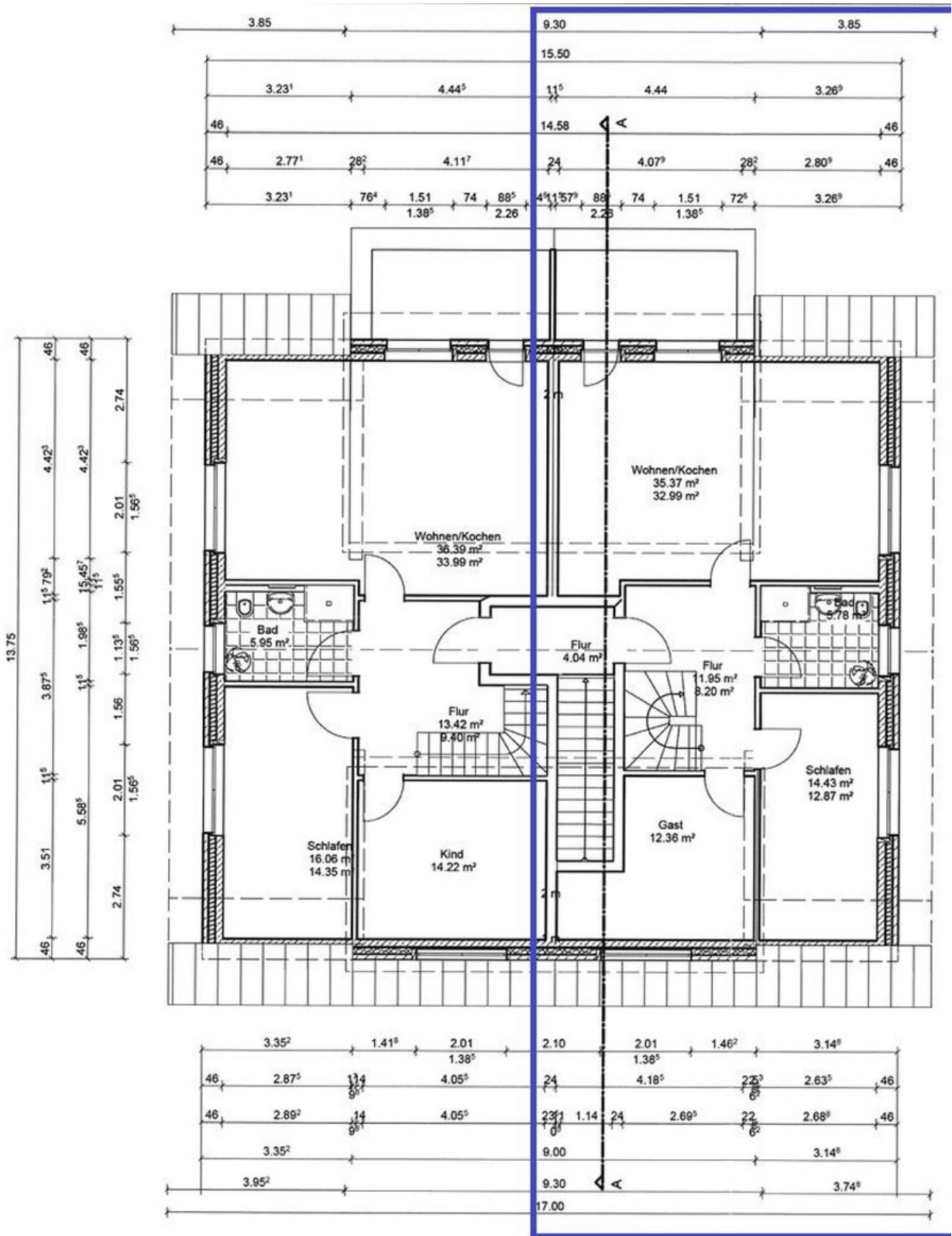
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

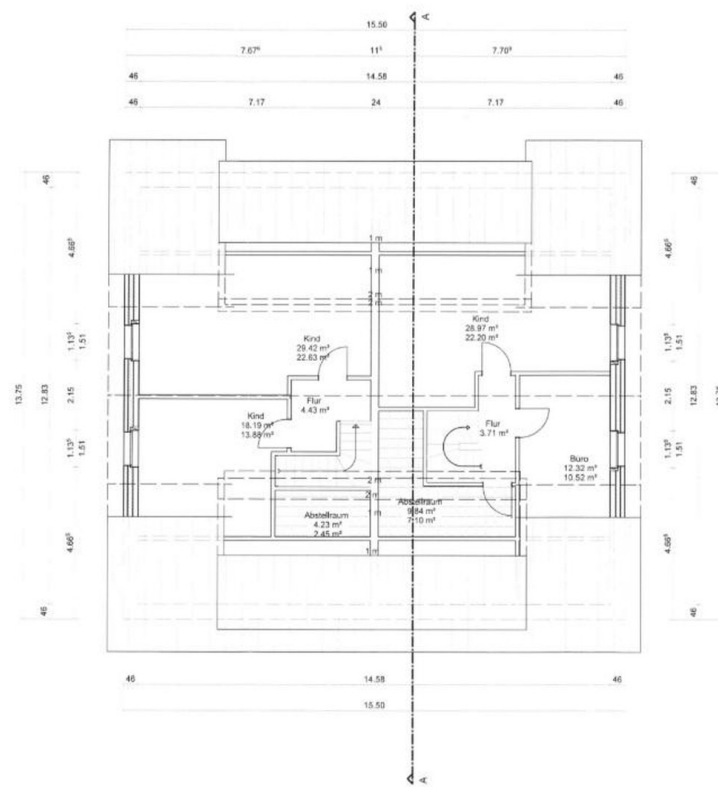


# Exposé - Grundrisse



1. OG (links, nicht rechts)

# Exposé - Grundrisse



2. OG linksseitig