

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rendsburg

Frisch renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, zwei Bädern und gepflegtem Wohnumfeld in Rendsburg



Objekt-Nr. OM-457858

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Niklas Petersen

Aalborgstraße 8
24768 Rendsburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1971	Hausgeld mtl.	365 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	87,44 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	10,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in der Aalborgstraße 8 in 24768 Rendsburg. Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit ruhigem, grünem Wohnumfeld und eignet sich aufgrund ihrer Größe, Raumaufteilung und Lage sehr gut für eine langfristige Vermietung.

Die Einheit umfasst ca. 87,44 m² Wohnfläche und spricht durch ihren zeitlosen Grundriss unterschiedliche Mieterzielgruppen an. Der zuletzt renovierte Gesamtzustand unterstützt die nachhaltige Vermietbarkeit und reduziert zugleich den kurzfristigen Investitionsbedarf für den Erwerber.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und richtet sich daher insbesondere an Kapitalanleger, die eine bereits laufende Vermietung mit planbaren Einnahmen suchen. Die Vermietung erfolgte zu attraktiven, zeitgemäßen Konditionen. Bei einer monatlichen Nettokaltmiete von 800,00 € ergibt sich bezogen auf die Wohnfläche eine Kaltmiete von rund 9,15 €/m². Damit besteht bereits zum Erwerbszeitpunkt eine solide und wirtschaftlich interessante Ausgangsmiete.

Zusätzlich enthält der bestehende Mietvertrag eine Staffelmietvereinbarung, wodurch künftige Mietanpassungen bereits vertraglich angelegt sind. Für Erwerber entsteht dadurch eine gut kalkulierbare Ausgangssituation ohne unmittelbaren Neuvermietungsaufwand.

Auf Basis eines Kaufpreises von 199.000,00 € und einer Jahresnettokaltmiete von 9.600,00 € errechnet sich eine Bruttomietrendite von ca. 4,8 %. Unter Berücksichtigung der nicht umlagefähigen Kosten sowie der Instandhaltungsrücklage ergibt sich laut vorliegender Berechnung eine bereinigte Nettorendite vor Steuern und Finanzierung von ca. 4,2 %.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und damit für den Käufer provisionsfrei. Die Kombination aus gepflegter Wohnanlage, vermieteter Einheit, attraktiver Ausgangsmiete, Staffelmietvertrag, solider Rendite und courtagfreiem Erwerb macht diese Wohnung zu einer interessanten Anlageimmobilie für Kapitalanleger, die ihr Kapital langfristig in eine vermietete Wohnimmobilie investieren möchten.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte, wohnwertige Ausstattung und einen gut nutzbaren Grundriss. Mit 3,5 Zimmern, zusätzlicher Abstellkammer, zwei Sanitärbereichen und Balkon eignet sich die Wohnung sehr gut für eine langfristige Vermietung an unterschiedliche Mieterzielgruppen.

Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Einbauküche aus dem Jahr 2010. Diese ist umfangreich ausgestattet und verfügt unter anderem über einen Geschirrspüler, eine Waschmaschine, eine eingebaute Kühl- Gefrierkombi sowie einen Herd mit Dunstabzugshaube. Damit bietet die Küche einen hohen praktischen Nutzwert und stellt ein klares Ausstattungsplus im Mietmarkt dar.

Das Duschbad ist hell gefliest und verfügt über eine ebenerdige Dusche. Ergänzend steht ein weiteres Bad beziehungsweise Gäste-WC zur Verfügung, wodurch der Wohnkomfort zusätzlich erhöht wird.

Die Wohnung wurde zuletzt umfangreich renoviert und präsentiert sich dadurch in einem gepflegten, zeitgemäßen und modernen Zustand. Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, gepflegtem Erscheinungsbild und vollständiger Küchenausstattung unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Die Loggia beziehungsweise der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und bietet einen angenehmen Außenbereich mit Blick ins grüne Wohnumfeld. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Carport. Darüber hinaus stehen im Objekt weitere gemeinschaftliche Nutzflächen wie Fahrradabstellräume und sonstige Abstellmöglichkeiten im Kellerbereich zur Verfügung.

Die Wohnanlage selbst ist ruhig gelegen, sehr gepflegt und macht insgesamt einen ordentlichen und wertbeständigen Eindruck.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Aalborgstraße 8 in Rendsburg, im Stadtteil Schleife. Die Lage ist geprägt durch ein ruhiges, grünes und gewachsenes Wohnumfeld. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Stadtnähe, guter Infrastruktur und naturnaher Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Rendsburg gut erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist vorhanden, sodass die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter ohne eigenes Fahrzeug attraktiv bleibt.

Die Rendsburger Innenstadt ist schnell erreichbar und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie kulturelle Angebote. Der Nord-Ostsee-Kanal mit seinen Spazier- und Erholungsmöglichkeiten befindet sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung und erhöht die Wohnqualität zusätzlich.

Durch die verkehrsgünstige Lage bestehen gute Anbindungen in Richtung Kiel, Neumünster, Flensburg und Hamburg. Damit ist der Standort auch für Berufspendler interessant. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, gepflegtem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht die Lage für eine langfristige Vermietbarkeit besonders attraktiv.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



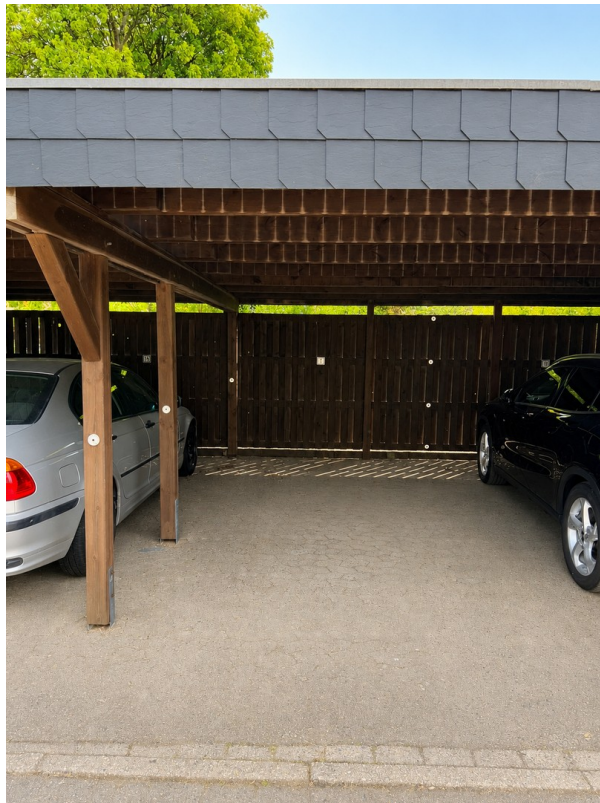
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

