

Marschacht: Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus für Kapitalanleger oder Eigennutzer!



www.rathge-immobilien.de

21436 Marschacht

Details

Objekttyp	Zweifamilienhaus	Zimmer	4,5
Kaufpreis	359.000,00 €	Grundstücksgröße ca.	360 m ²
Courtage	Jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer und Verkäufer zu zahlen.	Baujahr	1994
Wohn.- und Nutzfläche ca.	192 m ²	Endenergieverbrauch	126,17 kWh/(m ² *a)
		Energieeffizienzklasse	D
		Art der Befuerung	Gas

Sonstiges

Zwei Wohnungen,
Dachgeschoss derzeit
vermietet.

Vermietet

Ja

Beschreibung

Außenansicht:

Diese im Jahre 1994 erbaute Doppelhaushälfte ist mit einem roten Klinker umkleidet und verteilt sich derzeit auf zwei Wohnungen. Die obere Wohnung verfügt über ca. 74 m² Wohnfläche und auf drei Zimmer. Derzeit wird eine monatliche Pauschalmiete in von in Höhe von € 665,- erzielt. Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer. Zur Immobilie gehören ein Außenstellplatz sowie ein Carport. Die Doppelhaushälften sind nach WEG aufgeteilt. Die ideelle Grundstücksgröße beträgt 360 m². Die Aufteilung bezieht sich lediglich auf die Doppelhaushälften und nicht auf die beiden Wohnungen im Haus. Diese könnten mit geringem Aufwand wieder zu einer Einheit umgewandelt werden.

Erdgeschoss:

Sie betreten die Immobilie durch den gemeinsamen Eingangsbereich. Durch die Wohnungstür erreichen Sie die Erdgeschosswohnung. Vom Flur aus erreichen begeben Sie die geräumige Küche die mit einer Einbauküche im Landhausstil versehen ist. Ein Kühlschrank, eine Spülmaschine und ein Ofen mit Ceranfeld stehen Ihnen hier zur Verfügung. Das Wohnzimmer ist gut geschnitten und verfügt über eine große Schiebetür, den Zugang zur Terrasse und einem kleinen Garten. Eine manuelle Markise wurde hier montiert. Aus dem Garten erreicht man zusätzlich einen praktischen Schuppen, der sich hinten am Carport befindet. Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine Badewanne mit einer duschfunktion und ein Fenster. Zusätzlich stehen Ihnen ein halbes Zimmer und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Weiter gibt es einen Raum unter der Treppe, der ebenfalls Stauraum bietet. Derzeit verfügt die Wohnung über 1,5 Zimmer zzgl. einem Hauswirtschaftsraum und erstreckt sich auf ca. 74 m².

Dachgeschoss:

Die Dachgeschosswohnung verteilt sich auf ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eine Küche mit Essbereich. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein großzügiges Dachstudio im ausgebauten Spitzboden. Dieser Raum lässt sich ideal als Zimmer oder als Hobbyraum nutzen und verfügt über eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 41 m². Der Raum ist beheizt und mit Fenstern ausgestattet, sodass ein ausreichender Lichteinfall gewährleistet ist. Weiter befindet sich im Spitzboden der Heizraum. Die Gastherme beheizt beide Wohnungen und wird derzeit nicht separat abgerechnet. Der Außenstellplatz ist an den Mieter der Wohnung mitvermietet.

Lage

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage in Marschacht. Schulen, den Bus, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sowie den Kindergarten, können Sie kurzfristig erreichen. Die Elbe lädt Sie zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Auch Hamburg ist von Marschacht sehr gut über die Autobahn, oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu erreichen.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie wurde im Jahre 1994 erbaut und ist mit doppelverglasten Fenstern ausgestattet. Alle Fenster, bis auf die Dachschrägenfenster, sind aus Kunststoff und mit charmanten Innenstreben versehen. Die Heizanlage wird mit Gas betrieben. Es handelt sich hierbei um eine Wolf-Gastherme aus dem Jahre 2011. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizanlage.

Highlights PDF

- Zwei Wohnungen
- Carport
- Terrasse
- Ausgebautes Dachstudio
- Außenrollläden

Aussenansicht PDF

Diese im Jahre 1994 erbaute Doppelhaushälfte ist mit einem roten Klinker umkleidet und verteilt sich derzeit auf zwei Wohnungen. Die obere Wohnung verfügt über ca. 74 m² Wohnfläche und verteilt sich auf drei Zimmer. Derzeit wird eine monatliche Pauschalmiete in von in Höhe von € 665,- erzielt. Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer. Zur Immobilie gehören ein Außenstellplatz sowie ein Carport. Die Doppelhaushälften sind nach WEG aufgeteilt. Die ideelle Grundstücksgröße beträgt 360 m². Die Aufteilung bezieht sich lediglich auf die Doppelhaushälften und nicht auf die beiden Wohnungen im Haus. Diese könnten mit geringem Aufwand wieder zu einer Einheit umgewandelt werden.

Erdgeschoss PDF

Sie betreten die Immobilie durch den gemeinsamen Eingangsbereich. Durch die Wohnungstür erreichen Sie die Erdgeschosswohnung. Vom Flur aus begehen Sie die geräumige Küche, die mit einer Einbauküche im Landhausstil versehen ist. Ein Kühlschrank, eine Spülmaschine und ein Ofen mit einem Ceranfeld, stehen Ihnen hier zur Verfügung. Das Wohnzimmer ist gut geschnitten und verfügt über eine große Schiebetür, den Zugang zur Terrasse und einen kleinen Garten. Eine manuelle Markise wurde hier montiert. Aus dem Garten erreicht man zusätzlich einen praktischen Schuppen, der sich hinten am Carport befindet. Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine Badewanne mit einer Duschfunktion und ein Fenster. Zusätzlich stehen Ihnen ein halbes Zimmer und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Weiter gibt es einen Raum unter der Treppe, der ebenfalls Stauraum bietet. Derzeit verfügt die Wohnung über 1,5 Zimmer zzgl. einem Hauswirtschaftsraum und erstreckt sich auf ca. 74 m².

Dachgeschoss PDF

Die Dachgeschosswohnung verteilt sich auf ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eine Küche mit Essbereich. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein großzügiges Dachstudio im ausgebauten Spitzboden. Dieser Raum lässt sich ideal als Zimmer oder als Hobbyraum nutzen und verfügt über eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 41 m². Der Raum ist beheizt und mit Fenstern ausgestattet, sodass ein ausreichender Lichteinfall gewährleistet ist. Weiter befindet sich im Spitzboden der Heizraum. Die Gastherme beheizt beide Wohnungen und wird derzeit nicht separat abgerechnet. Der Außenstellplatz ist an den Mieter der Wohnung mitvermietet.

Ausstattung PDF

Die Immobilie wurde im Jahre 1994 erbaut und ist mit doppelverglasten Fenstern ausgestattet. Alle Fenster, bis auf die Dachschrägenfenster, sind aus Kunststoff und mit charmanten Innenstreben versehen. Die Heizanlage wird mit Gas betrieben. Es handelt sich hierbei um eine Wolf-Gastherme aus dem Jahre 2011. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizanlage.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.