Sechs moderne, vermietete Doppelhaushälften als Anlageobjekt in attraktiver Lage



Objekt:

Preise & Kosten	
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	1.020 m²
Grundstücksfläche	1.357 m²
Zimmer	24
Baujahr	2022
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Neubau

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	17.07.2033
Ausstelldatum	06.09.2022

Objektbeschreibung

Innerhalb der geschlossenen Ortslage von Elmshorn, jedoch naturnah, stehen 6 neuwertige und voll vermietete, DHH mit je etwa 170 qm Wohnfläche zum Verkauf. Die Warmmiete beträgt derzeit pro Einheit 1.700 EUR. Der Erwerb der DHH ist sowohl als komplettes Anlageobjekt möglich, es ist aber alternativ auch der Kauf einzelner Wohnungen vorstellbar.
Zu den Doppelhäusern:
Die drei Doppelhäuser überzeugen in der Außenansicht mit Satteldächern.
Auf je einer der Längsseiten lockert ein Erker über zwei Geschosse die Fassade auf. Hier befindet sich auch je eine Terrassentür, die in den Garten führt. Insgesamt machen die Gebäude durch die Klinkerfassade in changierenden Grautönen, das passend gedeckte Dach sowie graue Fensterrahmen einen modernen Eindruck, der dem heutigen Zeitgeist vollumfänglich entspricht. Weiterhin sind als Heizung Luft-Wasser-Wärmepumpen im Einsatz, mit denen kostengünstig und klimafreundlich geheizt wird.
Raumaufteilung:
Die Häuser verfügen über zwei Geschosse plus Spitzboden. Die Haupteingänge zu jedem Doppelhaus befinden sich an einer Längsseite. Je nach Gebäudeanordnung variiert die Ausrichtung. Alle Häuser sind baugleich, der Grundriss der Doppelhäuser ist jeweils gespiegelt. Im Folgenden ist ein exemplarischer Grundriss beschrieben.
EG:
Sie betreten das Doppelhaus durch einen etwa 5 qm großen Eingangsbereich mit einem sehr eleganten Bodenbelag aus graumeliertem Hochglanzmarmor. An den Eingangsbereich grenzt auf der einen Seite ein rund 3 qm großes Gäste-WC mit Duschkabine. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit knapp 9 qm. Durchqueren Sie den Eingangsbereich, so betreten Sie den rund 6,3 qm großen Flur mit Treppenhaus. Auch hier findet sich, wie im gesamten EG, der edle graue Marmorboden wieder.
Vom Flur aus gelangen Sie sowohl in die rund 9,3 qm große Küche als auch in den rund 18 qm großen Wohnbereich. Die Küchenzeile ist hochwertig und zeitlos durch ihre weißen Fronten. Der Wohnbereich lädt zum direkten Betreten des angrenzenden Gartens ein. Wohnzimmer und Esszimmer sind durch eine dezente bauliche Trennung voneinander abgegrenzt. Zwischen Küche und Esszimmer dient eine elegante Schiebetür als Raumtrenner.
DG:
Ins Dachgeschoss gelangen Sie über eine solide, gewendelte Treppe, mit Marmor gefliest. Diese führt Sie in einen rund 4,5 qm großen Flur, ebenfalls mit einem Marmorboden. Von ihm gehen das Schlafzimmer mit 12,6 qm, zwei Kinderzimmer mit je zwischen rund 15 und 18 qm sowie ein großes Duschbad mit 7,4 qm ab. Die Schlaf- und Kinderzimmer sind dank der bodentiefen Fenster lichtdurchflutet. Die Böden der Schlafzimmer sind mit hochwertigem Laminat in eleganten Grautönen ausgestattet.
Im Badezimmer im Obergeschoss erwartet Sie eine Badewanne sowie eine bodengleiche Dusche mit dezent glänzenden Mosaikfliesen. Die Wände sowie der Boden des Bades sind mit braun marmorierten, großformatigen Marmorfliesen verkleidet. Dazu passen die ansonsten weißen Wände sowie die weißen Armaturen. Selbstverständlich ist ein Handtuchwärmer vorhanden. Insgesamt macht das Bad einen überaus eleganten Eindruck und lädt förmlich zur Wellness-Zeit ein. Energiestandard: Der Energieausweis wurde im Jahr 2022 erstellt. Demnach entsprechen die DHH dem Energiestandard KfW-55-EE. Es ist eine Lüftungsanlage mit 85 % Wärmerückgewinnung vorhanden.
Für die Heizung und für die Warmwassererzeugung kommt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung zum Einsatz. Weiterhin ist ein Trinkwasserspeicher für Warmwasser vorhanden. Zusatz: Das direkte Nachbargrundstück ist ebenfalls zu erwerben. Hier steht bereits ein voll vermietetes, aber sanierungsbedürftiges Altbau-MFH. Es wurden aber bereits die Bauvorbescheide für dessen evtl. Abbruch sowie

den Neubau von zwei MFH erteilt, sodass hier vieles möglich ist.

Lage

Die malerische Mittelstadt Elmshorn liegt in Schleswig-Holstein und hat etwa 53.000 Einwohner.
Es gibt alle Formen der allgemeinbildenden Schulen, mehrere Kindergärten sowie berufsbildende Schulen.
Weiterhin haben in Elmshorn mehrere große und bekannte Unternehmen ihren Hauptsitz, zum Beispiel Das Futterhaus (Tiernahrung) und Peter Kölln (Haferflocken). In direkter Nähe des angebotenen Objektes befinden sich Kindergärten, Grundschulen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch verschiedene Arztpraxen sind fußläufig erreichbar. Elmshorn ist verkehrstechnisch gut gelegen.
Über die B431 und die A23 sind Anwohner mit dem Auto schnell unterwegs. Elmshorn liegt nur etwa 45 Minuten Autofahrt von Hamburg entfernt und ist damit bestens angebunden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es ebenfalls rund 45 Minuten bis Hamburg.

Ausstattung

Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass weitere Objektangaben auf Bitten der Eigentümer nur nach Übermittlung des vollständigen Namens, der postalischen Anschrift und einer Telefonnummer, zur Verfügung stellen können.