Tolle, neuwertige Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Salzhausen

21376 Salzhausen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-416

Wohnfläche ca.: **56,45 m²** - Kaufpreis: **140.000 EUR**

Tolle, neuwertige Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Salzhausen

Objekt ID	2023-NI-416
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	21376 Salzhausen
Etagen im Haus	2
Wohneinheiten	6
Wohnfläche ca.	56,45 m²
Nutzfläche ca.	23,60 m²
Vermietbare Fläche ca.	80,05 m²
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1999
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	326 EUR
X-fache Miete	18,78
Mieteinnahmen (Ist)	7.455,60 EUR pro Jahr
Kaufpreis	140.000 EUR

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

Objektbeschreibung

Diese schöne Kapitalanalage liegt in ruhiger aber trotzdem zentraler Lage von Salzhausen. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und wird im Rahmen des Kaufes an den derzeitigen Eigentümer vermietet.

Das Gebäude besteht aus sechs Wohneinheiten und wurde 1999 erbaut. Seitdem wird es laufend gepflegt und instandgehalten.

Die Wohnung ist ideal als Kapitalanlage geeignet. Das monatliche Hausgeld beträgt zur Zeit 326,00 EUR. Darin enthalten sind 18,49 EUR, die in die Instandhaltungsrücklage fließen.

Diese helle und geräumige Eigentumswohnung ist insgesamt ca. 80,05 qm groß. Die Fläche setzt sich aus der Wohnfläche mit ca. 56,45qm und der Nutzfläche, dem Dachstudio, mit ca. 23,60 qm zusammen. Wenn Sie die Wohnung betreten gelangen Sie in den kleinen Flur, über den Sie ein Badezimmer, das Schlafzimmer, eine kleine Abstellkammer sowie den gemütlichen Wohn- und Essbereich mit offener Küche erreichen. Von hier aus betreten Sie den Balkon, welcher einen schönen Ausblick auf die Gartenanlage bietet. Über die Treppe erreichen Sie das Dachstudio, welches zum Beispiel als Hobbyraum genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehört außerdem ein kleiner Kellerraum. Zudem steht Ihnen ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum im Keller zur gemeinschaftlichen Verfügung. Ein eigener Stellplatz rundet dieses Angebot ab.

Die Vermietung der Wohnung erbringt zukünftig eine jährliche Netto-Kaltmiete von €7.455,60 (Ist-Miete). Der Mietvertragsentwurf liegt bereits vor und jederzeit eingesehen werden.

Ausstattung

• Vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung
• Wohnfläche ca. 56,45 qm
• Süd-Balkon
• Dachstudio
• Offene Küche
• Badezimmer mit Badewanne und Dusche
• Zugehöriger Kellerraum
• Gepflegte und instandgehaltene Wohnanlage
• Gasheizung aus 2000
• Ein Außenstellplatz vor dem Gebäude

Bitte beachten Sie:
• Wohnung: Hausgeld €362,00 je Monat, davon sind ca. €71,24 im Falle einer Vermietung nicht umlegbar
• Grundsteuer Wohnung 2023: €194,90 je Jahr
• Zukünftige jährliche Netto-Kaltmiete: €7.455,60 (€11,00 je qm/Monat bezogen auf 56,45qm)

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

• Der derzeitige Eigentümer wird die Wohnung nach dem Verkauf mieten. Ein Mietvertragsentwurf liegt bereits vor. Dieser vereinbart, dass keine Kaution zu zahlen ist. Zudem wird ein Kündigungs- und Mieterhöhungsverzicht vereinbart
• Nach einem Mieterwechsel bietet das Dachstudio (ca. 24qm) als auch der Stellplatz Potenzial, die Miete zu steigern

Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage.

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haben diese nicht geprüft. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inklusiv MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Energieausweis

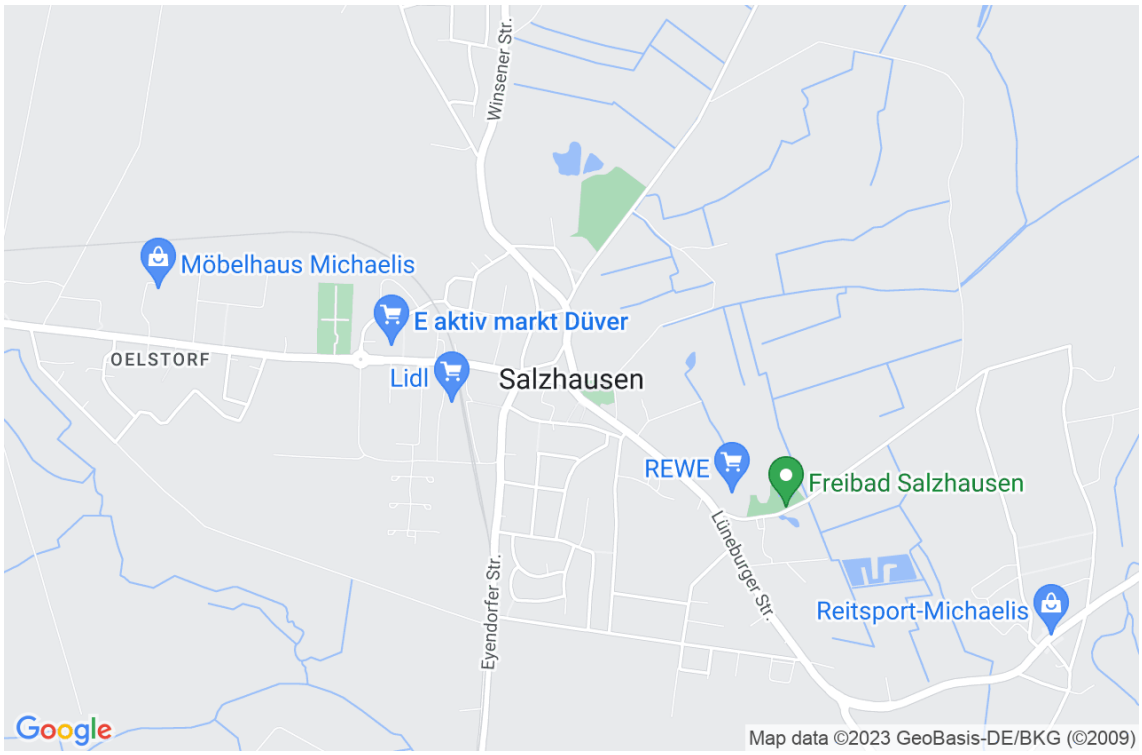
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.02.2029
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	63,69 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B

Lage

Diese Eigentumswohnung befindet sich in 21376 Salzhausen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, alle Schulformen, sowie Kindergärten sind bequem fußläufig zu erreichen.

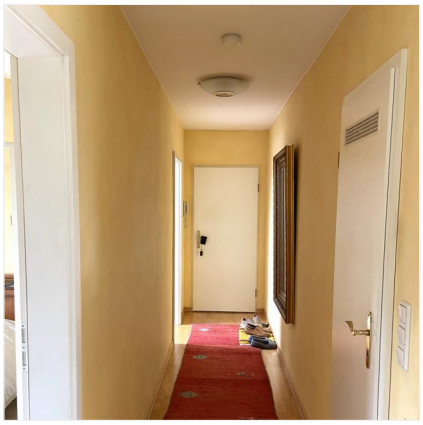
Die Winsener Innenstadt ist ca. 20 min Autofahrt entfernt. Vom Winsener Bahnhof aus kommt man bequem mit dem Zug nach Hamburg. Lüneburg ist ca. 30 Minuten mit dem Auto entfernt. Die Autobahn A7 ist ca. 10 min entfernt, auch so kommt man bequem nach Hamburg.

Salzhausen bietet ein reichhaltiges Angebot für alle Sport- und Kulturinteressierten.



Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

Außenbild

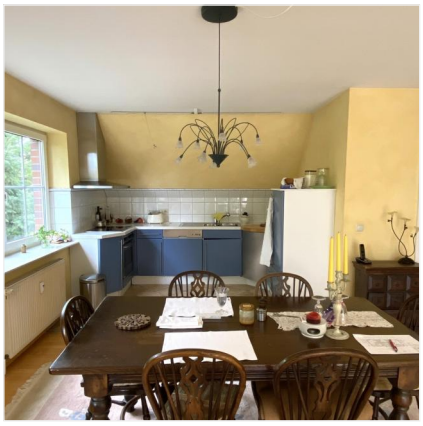


Eingangsbereich

Badezimmer

Schlafzimmer

Küche

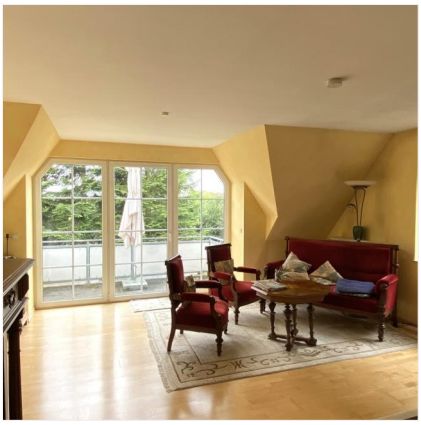


Essbereich

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann

M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de

Tel. 04171-7889764



Wohnbereich

Wohn- und Essbereich

Balkon

Dachboden

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764