°°°Kapitalanlage mit ca. 4,5% Rendite°°°°

21423 Drage, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 767



Wohnfläche ca.: **357,98 m²** - Gesamtfläche ca.: **357,98 m²** - Zimmer: **16** - Kaufpreis: **749.000 EUR**

Jan-Christof Jeromin Immobilien
Herr Jan-Christof Jeromin

info@jeromin-immobilien.de
jeromin-immobilien.de

Tel. 04174 66 98 55
Mob. 017680777509

°°°Kapitalanlage mit ca. 4,5% Rendite°°°°

Objekt ID	767
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	21423 Drage Niedersachsen
Wohnfläche ca.	357,98 m²
Grundstück ca.	1.500 m²
Gesamtfläche ca.	357,98 m²
Vermietbare Fläche ca.	357,98 m²
Zimmer	16
Wohneinheiten	7
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1904
Letzte Modernisierung	2020
Zustand	teilsaniert
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dielenboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Kunststoffboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% vom Kaufpreis inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis pro m²	2.092,30 EUR
X-fache Miete	20,18
Nettorendite (Ist)	4,96 %
Nettorendite (Soll)	5,71 %
Mieteinnahmen (Ist)	37.116,00 EUR
Mieteinnahmen (Soll)	42.740,00 EUR
Kaufpreis	749.000 EUR

Jan-Christof Jeromin Immobilien
Herr Jan-Christof Jeromin
info@jeromin-immobilien.de
jeromin-immobilien.de
Tel. 04174 66 98 55
Mob. 017680777509

Objektbeschreibung

Einst als Schule errichtet, wurde diese Immobilie seit knapp 50 Jahren als Wohnhaus genutzt. Anfangs noch als Einfamilienhaus, entstanden mit der Zeit weitere Wohnungen. Erst in den letzten Jahren erfolgte ein grundlegender Umbau in die heutige Aufteilung des Hauses zu insgesamt 7 Wohneinheiten, verteilt über zwei Etagen.

Die Wohnungen kombinieren dabei den Stil des ursprünglichen Gebäudes im modernen Gewand. So sind z.B. im Obergeschoss die Balken herausgearbeitet und sorgen für den besonderen Landhausstil der Wohnungen. Zwei der Dachgeschosswohnungen bieten zudem durch den nachträglich ausgebauten Dachboden eine weitere Etage als Maisonette-Ebene, welche über Spartreppen erreicht werden.

Insgesamt entspricht der Zustand der Wohnungen in den Baujahren 1997 bis 2020. Während 2 Wohneinheiten vor 25 Jahren bereits existierten, wurde der Rest der Wohnungen erst im Laufe der letzten Jahre ausgebaut. So wurde das Haus nach und nach erweitert. Somit bietet die Immobilie inzwischen ca. 358qm Wohnfläche. Eine detailliertere Liste der Umbaumaßnahmen finden Sie im Exposé.

Der Garten ist idyllisch angelegt und bietet mehrere kleine Terrassen für die Mieter.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	29.11.2020
Gültig bis	28.11.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1904
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	160,09 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F

Lage

Die Immobilie befindet sich ruhiger Lage im Ortsteil Fahrenholz in der Gemeinde Drage und liegt direkt hinter dem Deich der Ilmenau.

Die nächste größere Stadt ist Winsen-Luhe, welche nur ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt ist (durch Schleichwege auch schneller zu erreichen). Die Innenstadt von Hamburg kann sowohl über die A39 als auch über die B404 binnen ca. 40 Minuten Fahrzeit erreicht werden. Lüneburg ist ca. 20 Minuten Fahrzeit entfernt. Etwa 4 Minuten zu Fuß gehen Sie bis zur nächsten Bushaltestelle in Richtung Winsen.

In der direkten Nachbarschaft befindet sich ein Hofladen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in den umliegenden Ortschaften. In der naheliegenden Stadt Winsen-Luhe finden Sie eine große Innenstadt mit Fußgängerzone, Kino, div. Fachärzten sowie das große Schulzentrum mit allen Fachrichtungen.



Außenansicht



Alte Schule



Wohnung OG



Wohnung

Jan-Christof Jeromin Immobilien
Herr Jan-Christof Jeromin

info@jeromin-immobilien.de
jeromin-immobilien.de

Tel. 04174 66 98 55
Mob. 017680777509

Grundriss

GrundrissEG



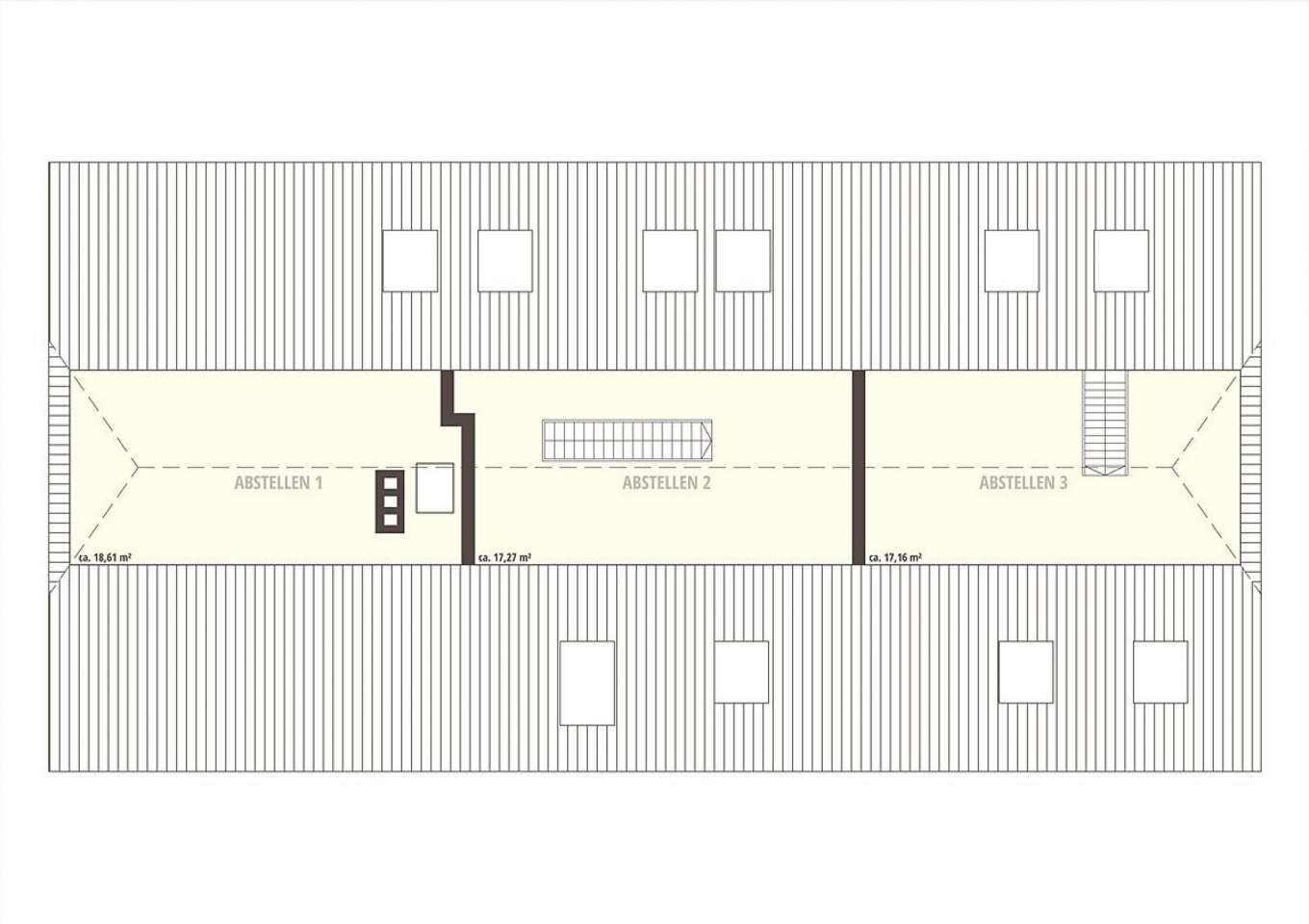
Jan-Christof Jeromin Immobilien
Herr Jan-Christof Jeromin

info@jeromin-immobilien.de
jeromin-immobilien.de

Tel. 04174 66 98 55
Mob. 017680777509

Grundriss

Grundriss_Dach



Jan-Christof Jeromin Immobilien
Herr Jan-Christof Jeromin
info@jeromin-immobilien.de
jeromin-immobilien.de
Tel. 04174 66 98 55
Mob. 017680777509

Grundriss

GrundrissDG



Jan-Christof Jeromin Immobilien
Herr Jan-Christof Jeromin

info@jeromin-immobilien.de
jeromin-immobilien.de

Tel. 04174 66 98 55
Mob. 017680777509