



6,27 % Rendite oder Top Eigentumswohnungen!

Südstraße 29 a
49201 Dissen
Deutschland

inkl. gesetzl. USt.

Daten im Überblick

Einheit	98
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	469.000 €

Baujahr ca.	1975
Baujahr Anlagentechnik	2021
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor

Zimmer	11
Wohnfläche ca.	327 m ²
Grundstücksfläche ca.	1.082 m ²

Anzahl Parkplätze	4
Stellplatztyp	Außenstellplatz, Garage
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	3
Kaltniete	29.400 €
Objektzustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal
Mtl. Mieteinnahmen	3.050 €
Balkon/Terrasse Fläche ca.	40 m ²
Bodenbelag	Vinylboden, Fliesen

Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster

Objekt

Mehrfamilienhaus mit Top Rendite! Das MFH hat 3 Wohnungen, die alle gut vermietet sind. Die Mieteinnahmen betragen 29.400 €. Die Bankbewertung kommt auf einen Sachwert von 540.000 €. Im EG und OG befinden sich 4 Zimmerwohnungen. Im DG ist eine 3 Zimmerwohnung. Die genaue Aufteilung kann am besten den Grundrissen entnommen werden.

Es gibt eine große Doppelgarage, von der man direkt in den Garten gelangt. Zudem gibt es noch eine weitere Einzelgarage. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch noch enormen Platzbedarf. Das gesamte Objekt wurde erst vor kurzem für über 20.000 € mit einem schicken Zaun versehen.

Das Objekt hat einen tollen und großen Garten, den man für die EG und OG Wohnung teilen und nutzen könnte. Die OG Wohnung hat eine traumhafte Dachterrasse. Highlight im EG und OG ist der große und helle Küchen-, Wohn- und Essbereich. Gemütlichkeit geben vorhandenen Öfen. Wodurch auch die Energiekosten im Winter niedriger sind. Dadurch sind die beiden Wohnungen auch tolle Eigentumswohnungen für zukünftige Eigennutzer.

Über der Garage kann man noch ein

Apartment bauen. Die Statik der Garage ist danach ausgerichtet. Zudem besteht eine entsprechende Baulast auf dem Nachbargrundstück.

Das Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand, weil der Eigentümer bis November 2023 selbst drin gewohnt hat. Es gibt keinerlei Renovierungs- oder Sanierungsstau. Da der Eigentümer Techniker ist, ist das Objekt mit allerlei Raffinessen ausgestattet: Komplette Videoüberwachung, Türkamera, keine Schlüssel für die Haustür, sondern Chip etc.

Die Wohnungen eignen sich sehr gut zu einer Teilung in eine WEG. Bei Umwandlung in 3 Eigentumswohnungen hat der Käufer eine erhebliche Wertsteigerung von geschätzt weit mehr als 100.000 €.

Die Viessmann Heizung von 2021 ist für 125 € im Monat geleast. Die PV Anlagen auf dem Dach hat eine Leistung von 23 KW und ist ebenfalls geleast. Die Kosten gehen nicht auf die Rendite, weil Sie von den Mietern gezahlt werden. Die Anlagen gehen nach 7 Jahren ins Eigentum über.

Fazit: Das ist ein Top Objekt und eine einmalige Gelegenheit!!!

Lage

Im Süden von Dissen



Ansicht vom Garten



Garagen von hinten



Garten



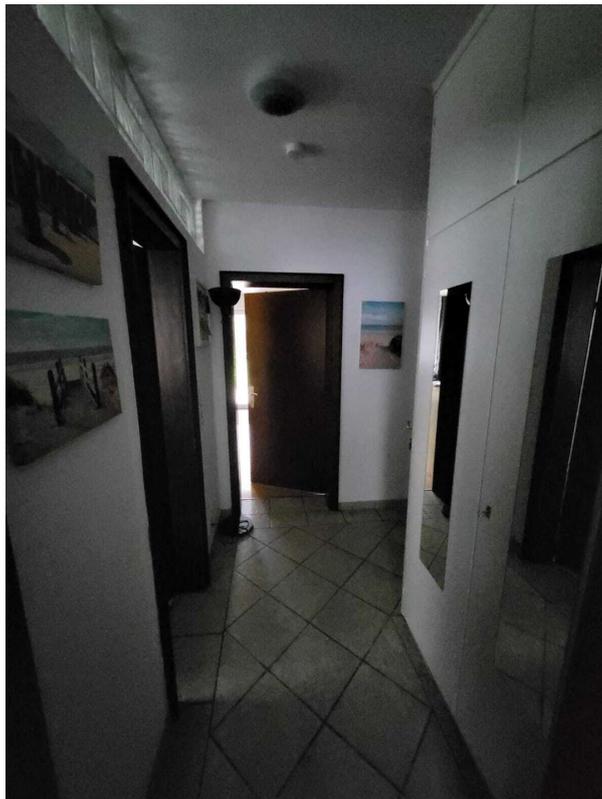
Garten



Neuer Zaun



Zimmer EG



Flur EG



Bad Eg



Zimmer EG



Küche EG



Küche EG



Flur EG



Essen EG



Flur EG



Küche/Wohnen EG



Bad EG



Bad EG



Bad EG

