

Für Kapitalanleger – gut vermietetes Zweifamilienhaus

23715 Bosau / Hutzfeld, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-240-21



Wohnfläche ca.: **147,70 m²** – Gesamtfläche ca.: **202,10 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:
169.000 EUR



Für Kapitalanleger – gut vermietetes Zweifamilienhaus

Objekt-ID	H-240-21
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	Zum Sallrögen 8 / 10 23715 Bosau / Hutzfeld
Gemarkung	Hutzfeld
Flur	002
Flurstück	61/47
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	147,70 m ²
Nutzfläche ca.	54,40 m ²
Gesamtfläche ca.	202,10 m ²
Grundstück ca.	1.027 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Außenstellplätze	2
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt. auf den Kaufpreis
Kaufpreis	169.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses Doppelhaus wurde ca. 1900 auf einem 1.027 m² großen Grundstück errichtet. Das Grundstück liegt an einer ruhigen Seitenstraße, mitten im Ortskern von Hutzfeld.

Die Wohnfläche des gesamten Hauses beträgt ca. 147 m² und die Nutzfläche ca. 54 m². Die Grundrisse wurden anhand eines örtlichen Aufmaßes aufbereitet, eine Haftung für das Aufmaß und die Richtigkeit können wir nicht übernehmen. Eine Bauakte liegt laut Auskunft des Kreisbauamtes nicht vor, sodass keine Haftung für die Anbauten übernommen wird.

Die separat vermieteten Haushälften sind zusammen für mtl. 518,-€ vermietet, somit beträgt die Nettokalmtmiete p.a. 6.216, – €.

Wir bieten diese Immobilie ausschließlich mit den bestehenden Mietverhältnissen zum Kauf an. Das Haus ist daher sehr gut für einen Kapitalanleger geeignet.

Einige Anbauten und Nebengebäude, wie z. B. der Wintergarten und die Carport-Anlage wurden von den jetzigen Mietern, nach Absprache mit dem Vermieter eigenständig errichtet.

Das großzügige Grundstück wurde ebenfalls von den jetzigen Mietern als Garten angelegt.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, haben wir auf Innenaufnahmen verzichtet.

Die Immobilie kann unter Einhaltung der aktuellen Abstands- und Hygieneregeln nach Terminabsprache besichtigt werden.



Ausstattung

Das Doppelhaus liegt etwas zurückgezogen von der Straße Zum Sallrögen.

Die linke Seite verfügt über ca. 73 m² Wohnfläche und ca. 37 m² Nutzfläche, die sich wie folgt verteilen: Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Flur mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss und der Küche, das ca. 24 m² große Wohnzimmer nebst ca. 22 m² großem Wintergarten, der vom jetzigen Mieter, nach Absprache errichtet worden ist.

Ein Duschbad und 2 Abstellräume sind dem Erdgeschoss zugehörig.

Im Dachgeschoss, ca. 29 m² groß, befinden sich zwei Schlafräume.

Die andere Haushälfte hat ca. 75 m² Wohnfläche und ca. 18 m² Nutzfläche und befindet sich in einem moderneren Zustand.

Wohnzimmer, Küche und 3 Abstellräume befinden sich im Erdgeschoss, zwei Schlafzimmer und ein Wannenbad im Dachgeschoss.

Bitte schauen Sie zum besseren Verständnis auf den beigefügten Übersichtsplan und die Grundrisse.

Ein solides Kaufobjekt für Kapitalanleger.

Lage

Hutzfeld mit seinen ca. 850 Einwohnern ist der zentrale Ort der Gemeinde Bosau und liegt im Naturpark Holsteinische Schweiz südlich des Plöner Sees.

In Hutzfeld befinden sich die Gemeindeverwaltung, das Schulzentrum mit Regionalschule und Grundschule, Kindergarten, Polizeistation, Post-Shop-In-Filiale im Edeka Markt, Bäckerei, Bankautomat und öffentliche Sportanlagen.

Der in nur 4 km entfernt gelegene Große Plöner See und seine Umgebung sind ein beliebtes Naherholungsgebiet und bieten viele Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Schwimmen, Segeln, Wasserwandern, Angeln und Radfahren. Für Golfer stehen in 4 km und 6 km der Golfplatz Thürk und die Golfanlage Gut Waldshagen zur Verfügung.

Die Kreisstädte Eutin und Plön sind nur jeweils 10 km von Hutzfeld entfernt. Die Landeshauptstadt Kiel ist in 40 Autominuten erreichbar.



Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2021.

Endenergiebedarf beträgt 366.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Großes sonniges Grundstück mitten im Ortskern

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.11.2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärennergieträger	Gas
Endenergiebedarf	366,50 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Hauseingang Nr.10



Hauseingang Nr.8



Hausansicht von der Seite



Hausansicht von der Seite





Hausansicht vom Garten



Hausansicht von der Seite



Zuwegung zu den Hauseingängen



Terrasse im Vorgarten





Zuwegung zur Terrasse



Blick auf die Terrasse un den AnbauAnbau



Wintergarten und Gartenteich



Blick in der Garten





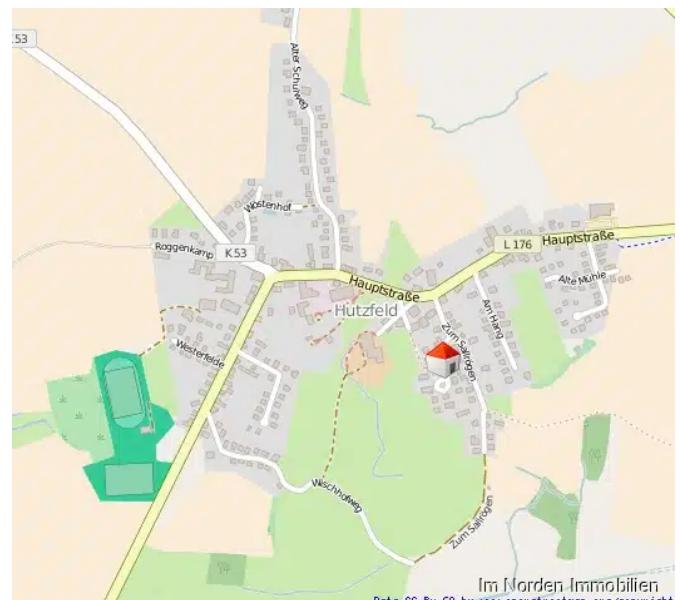
Hausansicht von oben



Hausansicht von oben

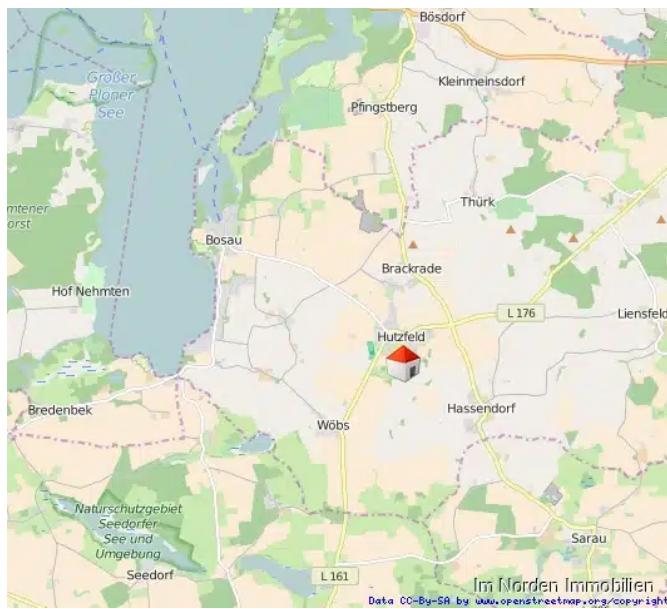


Blick in die Holsteinische Schweiz



Lageplan





Lageplan



Grundrisse



Im Norden Immobilien

Erdgeschoss





Dachgeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

