

FÜR KÜHLE RECHNER...

Bojestraße 38, 25541 Brunsbüttel

Immobilien-Nr. 4761



KAUFPREISREDUZIERUNG !
Grundbuch statt Sparbuch !!!
SUPER RENDITE !!!



Immobilienbeschreibung

Dieses von uns zu vermittelnde Einfamilienhaus liegt zentral in einer ruhigen Wohngegend in Brunsbüttel. Dieses Haus hat rundum eine sehr gute Wohnlage und verfügt über eine gute und solide Bausubstanz. Das Haus wurde ca. 1930 erbaut und wurde ca. 1973 grundflächenmäßig erweitert bzw. vergrößert. Die jetzige Wohnfläche ist mit ca. 130 qm und einer Nutzfläche von ca. 10 qm angegeben. Am Haus befindet sich eine schöne große Terrasse, die auch noch nach Ihren Vorstellungen verändert werden kann, sie öffnet einen schönen Blick in den Garten mit gewachsenen Obstbäumen. Ebenso ist zu erwähnen, dass der große Balkon im Obergeschoss der südöstlichen Richtung ausgelegt ist. Ein ungestörtes Sonnenbad wartet auf Sie. Der Innenbereich ist einzugsbereit und kann natürlich nach Ihren Wünschen umgestaltet werden. Was renovierungsbedürftig ist, sind die Bäder (aus der Sicht des Betrachters). Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Alle wichtigen Dinge für den alltäglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Hierzu zählen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten namhafter Versorgungsketten sowie ein Frisör, Apotheken, Schulen. Ärzte und ein Krankenhaus sind ebenfalls in direkter Nähe. Im Naherholungsgebiet können Sie schöne Spaziergänge und Radfahrtouren unternehmen sowie sonstige Freizeit am Wochenende verbringen. Durch die vordere Eingangstür gelangen Sie in den Flur, rechts geht es hier ins Wohn- Esszimmer (z.Zt. sind diese Zimmer jeweils als Einzelzimmer umfunktioniert, können aber leicht in den Ursprung zurück gebaut werden). Dem Flur folgend kommen Sie in die Küche, wovon der hintere Flur weitergeht. Rechts liegend gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, von dem Sie durch den Zugang auf die großzügige Terrasse gelangen. Linksseitig des Flures befindet sich ein Bad mit WC. Über eine geschlossene Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, beginnend mit einem kleinen Flur, von dem 2 Zimmer abgehen. Der Keller ist von der Küche aus zugänglich und fungiert als reiner Vorratskeller. Anschauen lohnt sich !!! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin !!!

Lagebeschreibung

Brunsbüttel ist eine Industrie- und Hafenstadt im Kreis Dithmarschen von Schleswig-Holstein. Brunsbüttel liegt an der Mündung des Nord-Ostsee-Kanals in die Elbe und ist Standort des bedeutendsten Seehafens an der Westküste des nördlichsten Bundeslandes. Die Stadt ist vor allem bekannt durch die Schleusenanlagen des Nord-Ostsee-Kanals, der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraße der Welt. Im Jahr 1948 erhielt Brunsbüttelkoog das Stadtrecht. Brunsbüttel steht nach der Vereinigung mit Brunsbüttelkoog und weiteren Gemeinden im Jahr 1970 heute flächenmäßig hinter Lübeck, Fehmarn, Kiel und Neumünster auf Platz fünf der Städte Schleswig-Holsteins.

Daten:

Kaufpreisreduziert

Kaufpreis:	329.000,-€ VB 299.000,- €
Courtage:	Keine Käufercourtage
Wohnfläche:	ca. 130 m ²
Grundstück:	ca. 848 m ²
Zimmer:	5
Baujahr:	1930
Modernisiert:	2017
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Energieausweistyp:	Energiebedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Endenergiewert:	207kWh/(a m ²)
Bj. Wärmeproduzierer:	2018

Wirtschaftlichkeit

Mieteinnahmen p.a.:	21.600,-€
Rendite:	6%
Faktor:	15

Extras

- Balkon
- Terrasse u. Dachterrasse
- EBK
- Teilkeller
- Garage / Stellplatz
- teilweise renoviert / saniert
- Wohnzimmerfenster 2019 (neu)
- 11m² zus. Nutzfläche
- gepflegter Zustand
- usw...



Frontansicht



Rückansicht



Terrassenansicht



riesen Garten



Küche



*Einrichtungsbeispiel

Grundriss Dachgeschoss



*Einrichtungsbeispiel

Grundriss Erdgeschoss

Wirtschaftlichkeitsberechnung
Grundbuch



Wirtschaftlichkeitsberechnung

für das Objekt

Obj.-Nr.	4761
Adresse	Brunsbüttel, Bojestrasse 38
Objektart	Kapitalanlage
Wohneinheiten	1
Garage	1

Eckdaten für Berechnung

Kaufpreis	329.000,00 €	
Grunderwerbssteuer	21.385,00 €	6,5%
Notar-/und Gerichtskosten	6.580,00 €	2%
Maklercourtage	0,00 €	6% <i>Keine Käufercourtage</i>
Eigenkapital	65.800,00 €	20%
gewünschte Finanzierung	263.200,00 €	80%

Ausgaben monatlich

Zinsen	548,33 €	2,5%
Tilgung	219,33 €	1%
Nicht umlegbare Kosten		
Instandhaltungsrücklage	0,00 €	
Verwaltergebühren	0,00 €	
geplante Sonderumlagen	0,00 €	

Einnahmen monatlich

Nettokaltmiete	3.000,00 €
Miete Garage	100,00 €

Überschuss / Unterdeckung	2.332,33 €	27.988,00 € p.a.
----------------------------------	-------------------	-------------------------

Betrachtung nach 10 Jahren

Überschuss / Unterdeckung	279.880,00 €
Wertentwicklung der Immobilie	394.800,00 € 2% p.a.

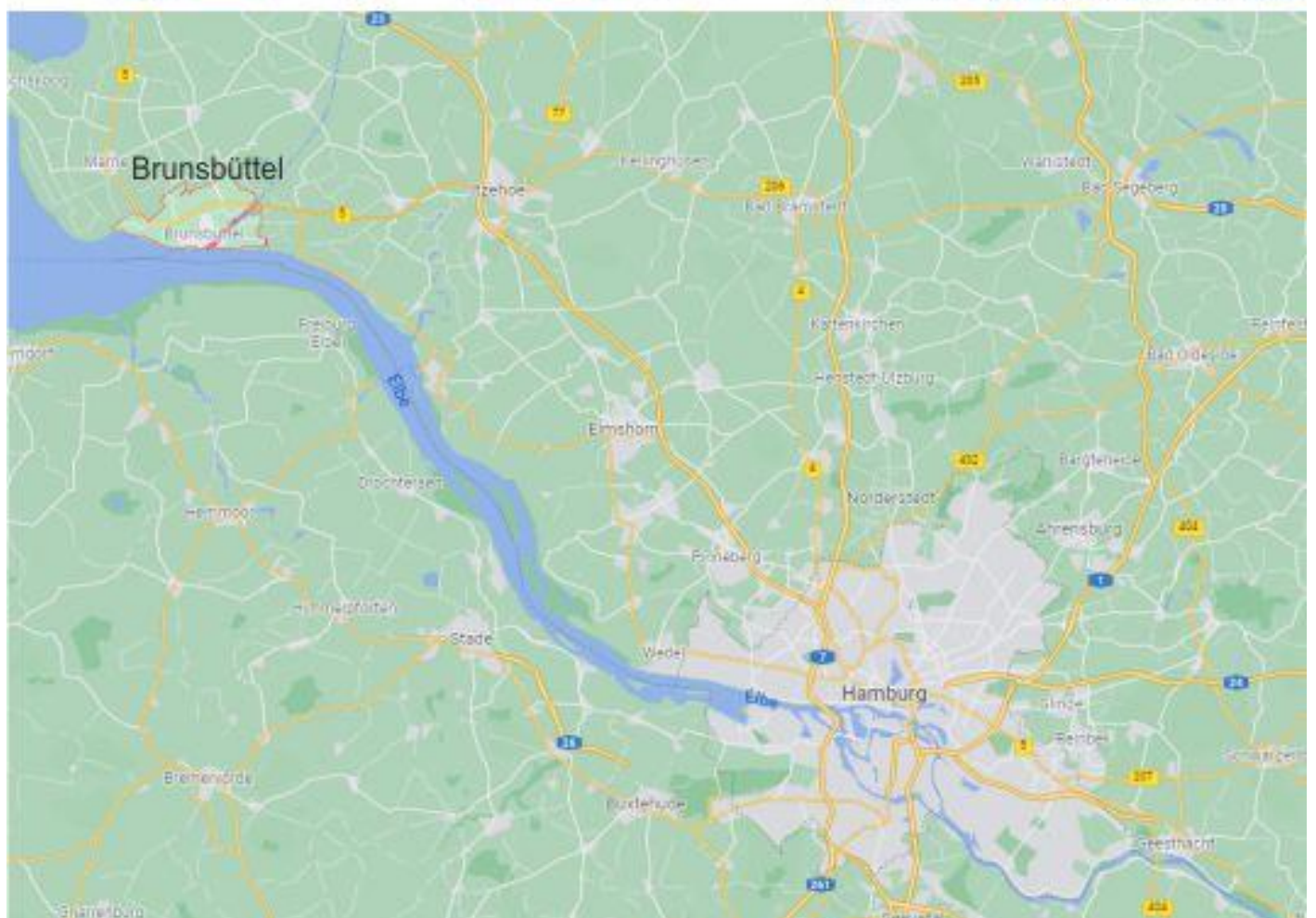
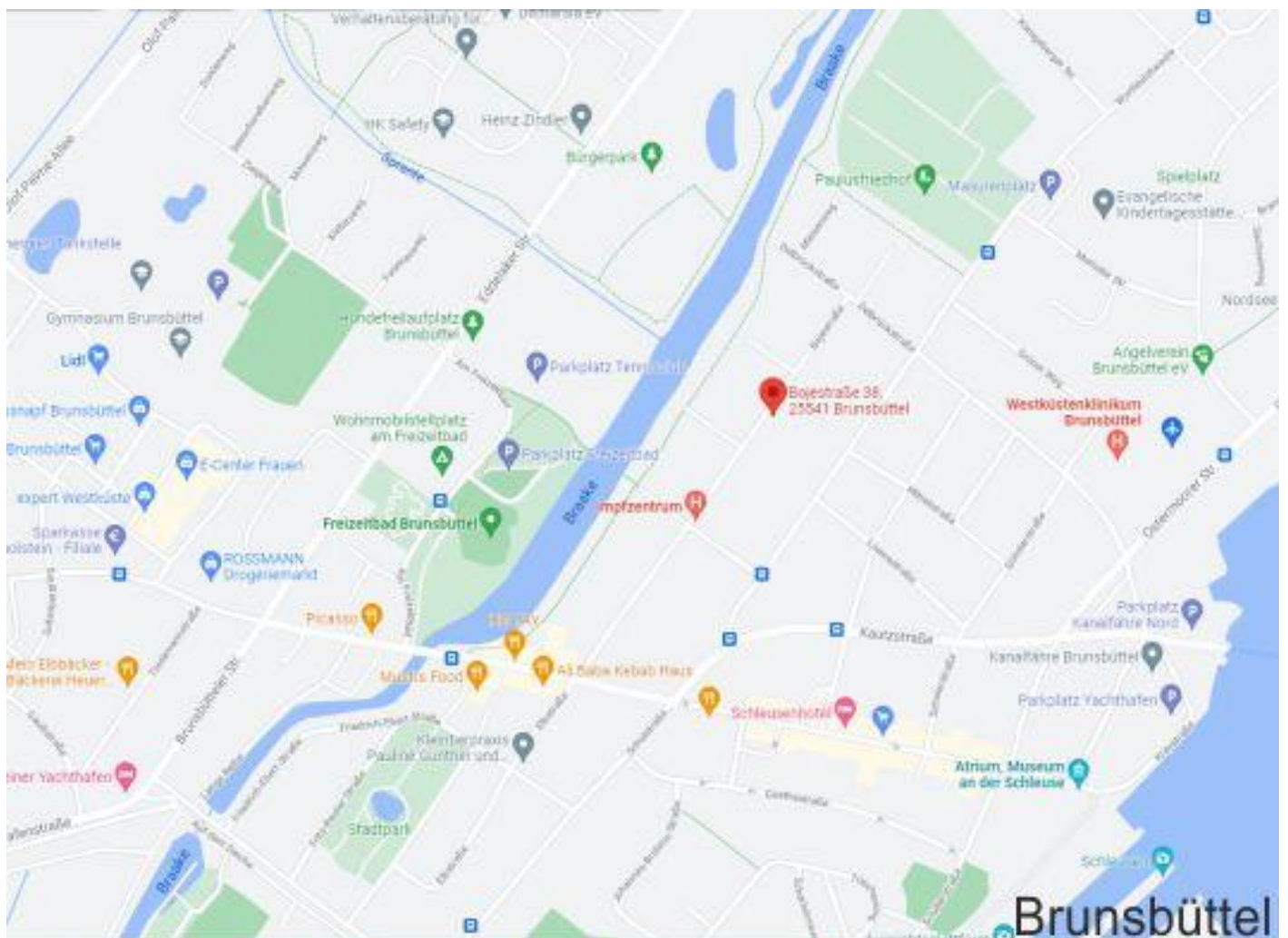
Gewinn / Verlust	345.680,00 €
-------------------------	---------------------

Betrachtung gesamt

Rendite	11,31 %
Faktor / Multiplikator	Nach 8,84 Jahren hat Ihr Mieter die Immob. für Sie abbezahlt!

Hinweis: Die vorstehende Kalkulation ist nicht verbindlich. Sie basiert auf Annahmen und Variablen. Eine Variable ist z.B. der Zinssatz. Gerne empfehlen wir Ihnen einen Baufinanzexperten, der Sie individuell über die aktuellen Zinskonditionen informiert. Hinsichtlich der vielfältigen Steuervorteile bitten wir Sie, sich von Ihrem Steuerberater individuell beraten zu lassen.







Hiermit zeigen wir an, dass wir beauftragt sind, für die vorstehende Immobilie Käufer nachzuweisen oder zu vermitteln. Die Auftraggeber nannten uns vorstehende Einzelheiten, die wir ohne Gewähr weitergeben. Der Käufer zahlt sämtliche zur Übernahme der Immobilie entstehende Kosten und Gebühren (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer). Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Vorkennntnis ist innerhalb von 8 Tagen schriftlich mitzuteilen. Copyright © 2018 Trepte-Immobilien GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Für den gesamten Inhalt des Exposé besitzt die Firma Trepte-Immobilien GmbH Urheberrecht. Übernahme, Nachdruck oder Kopie - auch in nur leicht veränderter inhaltlicher oder darstellerischer Form - bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Trepte-Immobilien GmbH.