

Sanierungsprojekt Rendite 6,00 % Faktor 16,68 – Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten Bockhorn

26345 Bockhorn, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: H0052/1



Wohnfläche ca.: **286,28 m²** - Kaufpreis: **295.000 EUR**



Sanierungsprojekt Rendite 6,00 % Faktor 16,68 – Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten Bockhorn

Objekt ID	H0052/1
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	26345 Bockhorn
Etage	2
Wohnfläche ca.	286,28 m ²
Grundstück ca.	1.282 m ²
Baujahr	1953
Abschreibung/Anlage	Sanierungs-Afa
Balkon/Terrasse	Garten
Böden	Fliesenboden, Kunststoffboden
derzeitige Nutzung	frei, frei werdend
Energieträger	Gas
Haustyp	Massivhaus
Heizungsart	Zentralheizung
Keller	voll unterkellert
Küche	Einbauküche
Sanitär	Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne
Sonstiges/Wohnen	Abstellraum
Stellplatz	Stellplatz
Zustand	renovierungsbedürftig, sanierungsbedürftig
Ausstattung / Merkmale	Bad mit Wanne, Einbauküche, frei, Garten, Stellplatz, voll unterkellert, Zentralheizung
Käuferprovision	2,975 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	295.000 EUR



Objektbeschreibung

In ruhiger Lage im beliebten Bockhorn, Ortsteil Grabstede befindet sich aktuell dieses Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit.

Geplant ist eine Förderfähige Sanierung über die BAFA mit Einzelmaßnahmen. Einen Sanierungsfahrplan und die passende Finanzierung liegen bereits vor. Die Investitionskosten sind bereits kalkuliert und die Fördersumme über die BAFA Sanierung ist bereits genehmigt.

Das massiv gebaute Wohn- Geschäftshaus verfügt über einen Vollkeller und ist ab Mitte 2024 leerstehend. Das letzte Mietverhältnis ist bereits gekündigt. Die Einheiten sind als KFW70 EH gerechnet und anerkannt worden.

Auflistung Wohnungsgrößen

Erdgeschoss Option 1

- Wohnung 1: 46,93 m²
- Wohnung 2: 46,93 m²
- Wohnung 3 (Anbau): 46,77 m²

Erdgeschoss Option 2

- Gewerbeeinheit 1: 93,86 m²
- Wohnung 1 (Anbau): 46,77 m²

1. Obergeschoss

- Wohnung 4: 48,22 m²
- Wohnung 5: 48,22 m²

Dachgeschoss

- Wohnung 6: 49,21 m²

Das Objekt befindet sich in einem gültigen Bebauungsplan mit folgenden Kennzahlen:

- 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8

Somit könnte sogar im hinteren Bereich nochmal in der selber Kubatur angebaut werden.

Eine Besichtigung vor Ort kann nach Rücksprache durchgeführt werden.

Ausstattung

- 6-Wohneinheiten
- Betondecken
- Vollunterkellert
- Gasheizung von 2002
- Fenster von 1993



Zur Umsetzung der energetischen Maßnahmen sind folgende Maßnahmen geplant worden:

- Dachdämmung
- Kellerdämmung
- Fenstertausch
- Fassadendämmung
- Heizungstausch / Warmwasserbereitung

Insgesamt sind die Investitionskosten auf 213.300,00 € kalkuliert worden. Davon sind 50.910,00 € über die BAFA als Zuschuss förderfähig.

Somit liegen wir mit geplanten 20.000,00 € Reservekosten bei einem Gesamtinvest von 557.426,25 €.

Davon sind 50.910,00 € Zuschuss abzuziehen, sodass unterm Strich 506.516,25 € Kosten stehen bleiben könnten.

Die kalkulierte SOLL Miete beläuft sich auf 2530,00 € pro Monat.

Rendite: 6,0 % netto

Faktor: 16,68

Sollten Sie einen Termin wünschen oder noch weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.



Lage

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich im schönen Bockhorn, Ortsteil Grabstede. Eine Apotheke, ein Supermarkt, eine Grundschule sowie eine Arztpraxis befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nächstgelegene Stadt ist 15 Autominuten entfernt.

Den beliebten Badestand in Dangast erreichen Sie in nur 20 min mit dem Auto.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von dieser Immobilie!





Verkauft.jpg



dji_fly_20240105_111908_508_1704450373457

_pho



dji_fly_20240105_111830_506_1704450380070



dji_fly_20240105_111958_512_1704450361781

_pho

_pho





dji_fly_20240105_112146_516_1704450349732

_pho



dji_fly_20240105_112404_520_1704450327579

_pho





dji_fly_20240105_112440_521_1704450323804



IMG_5143.JPG



IMG_5147.JPG



IMG_5149.JPG



IMG_5155.JPG

