

## Faktor 16,0 und Potenzial für mehr! ETW für clevere Investoren - OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Kaufpreis	163.200 €
Hausgeld	305,32 €



### Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in das besondere Flair dieser exklusiven 5-Zimmer Eigentumswohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt und großzügige 137 Quadratmeter Wohnfläche bietet. Die intelligente Raumaufteilung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Obergeschoss, wodurch ein Wohnkonzept entsteht, das Raum für Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schafft. Eine Teilung der Wohnung in 2 separate Einheiten ist möglich.

Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem einladenden Flur, der Zugang zu einem Gäste-WC, dem großzügigen Wohnzimmer sowie der Küche mit Einbauküche gewährt. Ein zusätzliches Zimmer, welches einen Zugang zum Obergeschoss ermöglicht, erweitert die Möglichkeiten dieser Wohnung. Von diesem Zimmer aus gelangen Sie in den bezaubernden Wintergarten, der als lichtdurchfluteter Rückzugsort dient und zu entspannten Stunden einlädt.

Das Obergeschoss beeindruckt mit einem stilvollen Vollbad, das außerdem mit einer Dusche ausgestattet ist, und zwei weiteren Schlafzimmern, die Ruhe und Privatsphäre garantieren.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Verfügbar ab	VERMIETET
Objekt ist vermietet	Ja

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Heizungsart	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Kabel / Sat- TV	Ja

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2030-08-21
Energieverbrauchskennwert	185.2kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1899
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	FERN

Die Wohnung ist aktuell zu einer NKM i.H.v. 850,00€ vermietet. Das monatliche Wohngeld beträgt 305,32€ (inkl. 57,38€ Rücklage). Die gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage betrug per 31.12.2023 0,00€.

Die Immobilie wurde 2023 nach WEG aufgeteilt. Die Mieter haben somit einen besonderen Kündigungsschutz gem. §577a BGB.

## Lage

Die Stadt Neumünster mit ca. 80.000 Einwohnern hat eine gute Verkehrsanbindung an die A 7, A 215 sowie die Bahnstrecken nach Hamburg, Lübeck und Kiel.

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind schnell und bequem zu Fuß zu erreichen. Binnen kürzester Zeit erreichen Sie den öffentlichen Nahverkehr. Somit befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung.

Auch bietet die Gegend Sportvereine und Fitnessstudios. Eine Kindertagesstätte, Spielplätze sowie eine Schule ist ebenfalls fußläufig zu erreichen..

## Ausstattung

5 Zimmer, Küche mit Einbauküche, Duschbad/ WC, Vollbad mit Dusche, Wintergarten, Dachboden.

## Sonstiges

Die Immobilie wurde 2023 nach WEG aufgeteilt. Die Mieter haben somit einen besonderen Kündigungsschutz gem. §577a BGB..

## Adresse

Wilhelmstraße 11  
24534 Neumünster