

## Mehrfamilienhaus 4 Wohneinheiten 4 Garagen in Glückstadt und ein echtes maritimes Kleinod nahe des Binnenhafens, mitten in der Stadt

### Preise & Kosten

Käufercourtage	5 %
Kaufpreis	229.000 €
X-fache	8.44
Mieteinnahmen Ist pro Periode	27.144 €
IST Periode	Jahr
Mieteinnahmen Soll pro Periode	30.036 €
SOLL Periode	Jahr



### Objektbeschreibung

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 451 m<sup>2</sup> großen Grundstück mitten im historischen Stadtkern Glückstadts.

Zu der Immobilie gehört ein kleiner Teilkeller, sowie ein befestigter und geschützter Innenhof. Zudem befindet sich auf dem Hinterhof ein Garagenkomplex, bestehend aus 4 Einzelgaragen.

Das massiv errichtete Gebäude und die Wohneinheiten wurden laufend modernisiert: das Dach, die Fenster, die Fassade, die Bäder, die Küchen, die Heizung, der Innenausbau sowie ein Teil der Versorgungsleitungen wurden erneuert bzw. ausgetauscht.

Beheizt wird die Immobilie mit Gas, die Warmwassererwärmung erfolgt ebenso über die Zentralheizung (BJ 2019).

Aktuell sind alle Wohneinheiten, bis auf die mögliche Eigentümerwohnung mit Wintergarten und Terrasse im Erdgeschoss vermietet. Sollten Sie diese Wohnung nicht als Eigentümerwohnung nutzen wollen, können wir potentielle Mieter vermitteln. Die Wohnung ist sehr gefragt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	266 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	451 m <sup>2</sup>
Stellplätze	4
Balkone	1
Terrassen	1
Baujahr	1906
Zustand des Objektes	Erstbezug
Verfügbar ab (Datum)	30.04.2026
Objekt ist vermietet	Ja



Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen gesamt 30.036,00 €, incl. der Vermietung der Eigentümerwohnung für 9,00 Euro NKM / m<sup>2</sup>.  
Die 2-Raum-Wohnung im Erdgeschoss ist ca. 57,8 m<sup>2</sup> groß und ist seit dem 01.03.2024 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 289,00 €.  
Die Garage wird für monatlich 20,00 € vermietet.  
Die beiden Erdgeschoßwohnungen mit den Wintergärten und Terrassen sind über die Auffahrt zugänglich. Die weiteren beiden Wohnungen sind über die Front des Hauses mit einer Eingangstür und Treppenhaus zugänglich.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Befuerung	Gas
Unterkellert	teils
Wintergarten	Ja



## Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage im Zentrum in 25348 Glückstadt, einer charmanten Stadt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein. Die Reichenstraße ist eine gut angebundene Straße die sowohl ruhiges Wohnen als auch eine gute Erreichbarkeit bietet.

Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße 431 gelangt man schnell in Richtung Itzehoe, Elmshorn oder Hamburg. Der Bahnhof Glückstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Hamburg, Itzehoe und Westerland (Sylt). Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Apotheken sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Das Glückstädter Stadtzentrum mit seinem historischen Hafen, gemütlichen Cafés und Restaurants lädt zum Verweilen ein.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2031-03-09
Energieverbrauchskennwert	180.1kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1906
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	GAS



Die Umgebung eignet sich hervorragend für Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge ins Grüne oder entlang der Elbe. Der nahegelegene Binnenhafen sowie der Glückstädter Außenhafen sorgen für maritimes Flair und sind beliebte Anlaufpunkte für Einwohner und Besucher..



## Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten von 35,00 bis 89,00 qm im historischen Stadtkern
- drei 3 Zimmer Wohnungen, eine davon eine (mögliche Eigentümerwohnung) mit dem größeren Wintergarten und vorgelagerter Terrasse, eine weitere im 1. OG mit Balkon
- eine 1 Zimmer Wohnung mit Wintergarten und Terrasse
- Baujahr 1910
- ca. 266,00 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche
- langfristige Vermietungen (Mietverträge der Wohnungen und Innenansichten der vermieteten Wohnungen können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden)
- Gebäude ist teilunterkellert, der Teilkeller befindet sich in der EG Wohnung
- 2 Wintergärten
- ca. 451,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- befestigter und geschützter Innenhof
- Garagenkomplex auf dem Hinterhof mit 4 Garagen  
die Garagen haben eine Größe von ca. 20,00 qm
- jährliche Mieteinnahmen netto 27.144,00 €  
ohne Vermietung der möglichen Eigentümerwohnung
- jährliche Mieteinnahmen netto 30.036,00 €  
mit der vermieteten Eigentümerwohnung bei 9,00 Euro /m<sup>2</sup> NKM.



## Sonstiges



20211007\_130928



20211007\_130937



20211007\_160240



20211007\_160350



0301 Fenster



Zimmer Eigentümerwohnung 0301



Zimmer Eigentümerwohnung 0301



0301 Bad 3



0301 Bad 3



0301 EG Bad 2



0301 EG Bad



0301 EG 1



0301 EG



0301 Küche



0301 schlafzimmer



Geolyzer Kartenausschnitt

