

Exposé

Landhaus in Sickte

3-Seitenhof oder 3 ETW nach WEG, mit Scheune / Renditeobjekt



Objekt-Nr. OM-316494

Landhaus

Verkauf: **400.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Rademacher

38173 Sickte
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Grundstücksfläche | 985,00 m ² | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 10,00 | Schlafzimmer | 6 |
| Wohnfläche | 336,00 m ² | Badezimmer | 4 |
| Nutzfläche | 170,00 m ² | Carports | 1 |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnungen sind auch einzeln zu verkaufen. Derzeit gehört uns das gesamte Objekt.

Wohnung 1 und 2 im Haupthaus Bj.1900, Wohnung 3 in separatem Nebengebäude, Bj.1930.
Kein Denkmalschutz,umfangreich modernisiert, fiktives Baujahr anhand
Modernisierungsgrad ist 1996

Wohnung 1: 150m², 3 Schlafzimmer, Wannenbad+Duschbad, Einbauküche + ausgebauter
Dachboden (unbeheizt, zu 20m² addierbar)+Wintergarten,Terrassenüberdachung, Garten

Wohnung 2: ca.86 m², 3,5 Zimmer + Duschbad + Wintergarten 10m², Gartenanteil

Wohnung 3: ca. 80 m², 2 Zimmer + Balkon, Küche, Bad (Wanne/ Dusche) Gartenanteil
möglich

Dämmung innenliegend in allen Wohnungen verbaut, Elektrik ist dem heutigen Stand
entsprechend modernisiert.

Gemeinsame Ölheizung für Warmwasser und Heizung in Wohnung 1 und 2

Gasheizung für Warmwasser und Heizung in Wohnung 3

2x Kamin in Wohnung 1 (muss erneuert werden aufgrund Heizungsverordnung nur noch bis
31.12.24 zulässige Nutzung der Aufstellkamine)

Enrgieausweise liegen vor

Wohnung 1 und 2: Effizienzklasse D, 120 kWh m²/a, Verbrauchsausweis

Wohnung 3: Effizeinzklasse C, 83 kWh m²/a,Verbauchsausweis

Einzelpreise:

Wohnung 1 180.000€ / Wohnung 2 140.000€ / Wohnung 3 120.000€

Gesamtobjekt 400.000€

derzeit noch befristet vermietet bis 31.12.24

Rendite von 9% erreichbar bei Neuvermietung als Kapitalanlage.

3 PKW-Stellplätze: Einzel-Carport, 1 überdachter Stellplatz, 1 nicht überdachter Stellplatz

Scheune von ca. 150m², Weitere Nebengelasse

Internet mit bis zu 100Mbit beim Anbieter HTP buchbar. Glasfaser wird aktuell im Ort verlegt.

Ausstattung

Teilungserklärung, Aufteilung nach WEG 2024

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Kita im Ort

Grundschule und Realschule im Nachbarort Sickte

Einkaufen in Cremlingen oder Sickte

mit dem Auto in 15 min zur Innenstadt BS

10 Minuten bis zur A2

20 Minuten bis WOB, wenn kein morgendlicher Stau....

15 min bis WF Zentrum

Also in Summe gesehen recht zentral in der Region BS/WOB/WF gelegen.

Veltheim ist ein mit rund 1000 Einwohnern nicht ganz kleiner Ort mit regem Vereinsleben.

Jahresbruttomiete derzeit (günstig vermietet) 22.140€, steigerungsfähig bis ca.37.000€

hoher Bedarf an Mietwohnungen im Nahbereich Sickte/Cremlingen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer W3



Duschbad OG W1

Exposé - Galerie



Flur OG W1

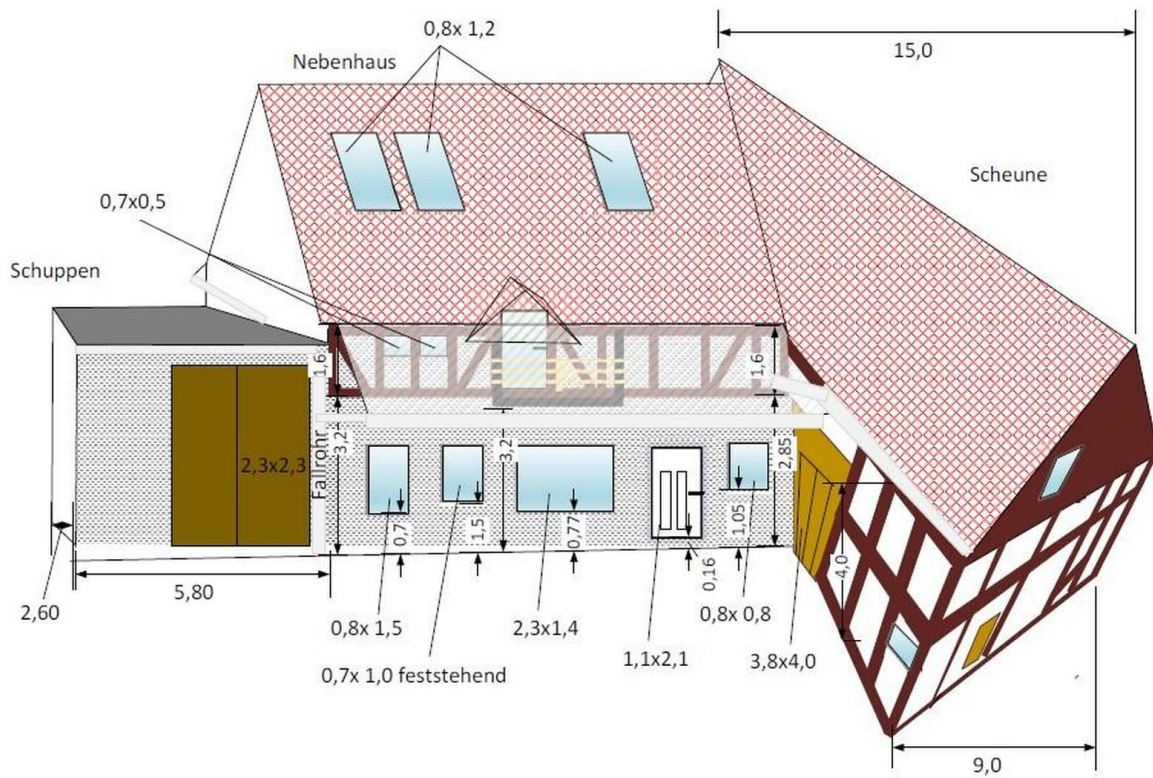


Zimmer W2

Exposé - Galerie



Ansicht W1 links & W2 rechts



Ansicht W3 + Scheune

Exposé - Grundrisse

Wohnung 1

180.000€

Separater Eingang, PKW-Stellplatz

Gemeinsam genutzt mit Wohnung 2: Buderus
Logano Brennwertkessel (2005), Öl im Keller

Duschbad (oben) + Bad (Dusche/Wanne)
Wintergarten 10m², überdachte Terrasse, Garten

Alle Räume von innen gedämmt

Elektrik neu 2005

Bushaltestelle vor der Tür

Nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Dachboden mit
zusätzlichem Platz für Hobby und Spielen
ca. 40 m²

Hauptwohnung 148,68m²

Diele 21,5m²

Küche 21,19m²

Wohnen 30,64m²

Schlafen 20,94m²

Kind 1 6,92m²

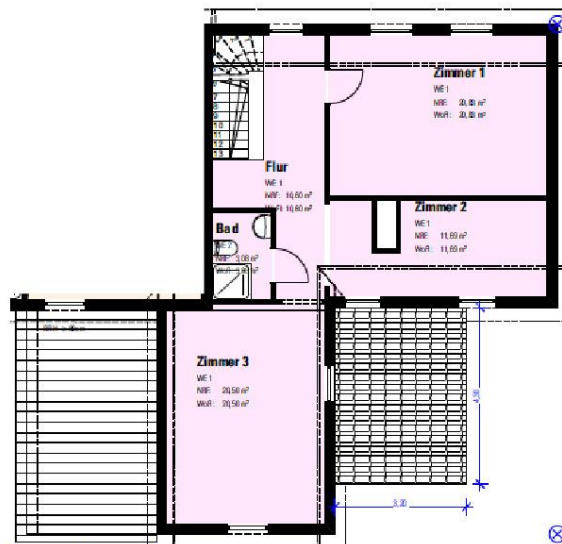
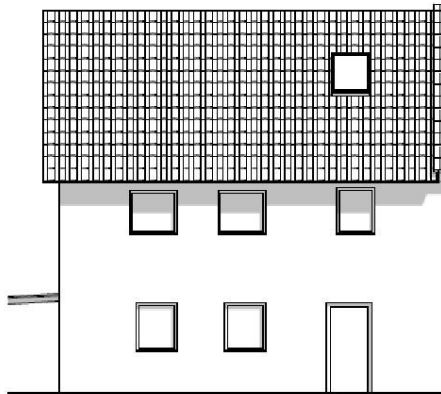
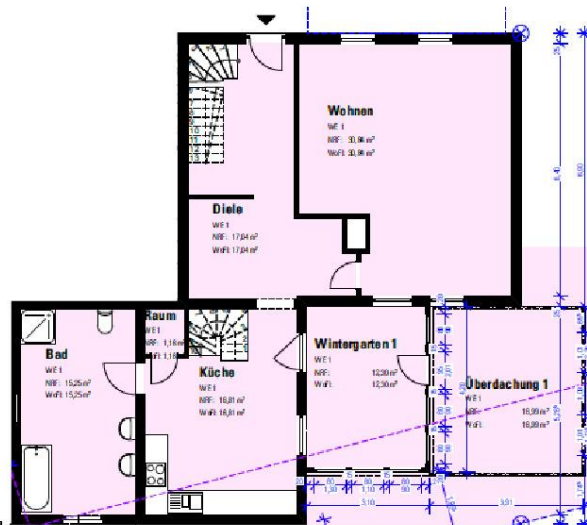
Kind 2 20,39m²

Bad unten 13m²

Bad oben 4,14m²

Terrasse (25%) 4m²

Wintergarten (50%) 5,96m²



Anschluss für DSL bis 100Mbit
Glasfaserausbau möglich
(wird zurzeit in Veltheim verlegt)

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Wohnzimmer



Bad unten



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 416541

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

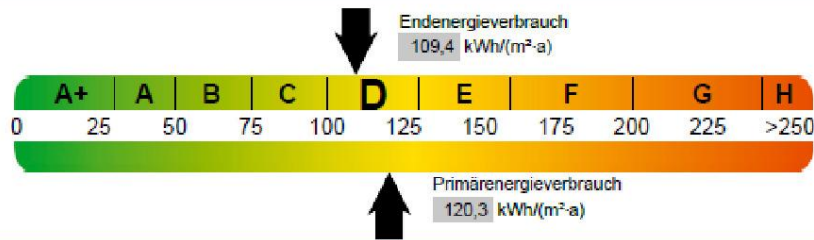
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierenummer: NI-2024-005332691

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 34,86 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

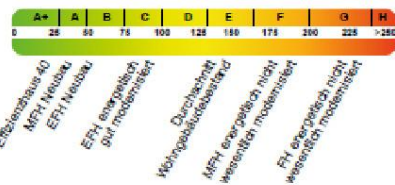
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

109,40 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| von | Zeltraum bis | Energieträger ¹ | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|------------|--------------|--|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| 01.01.2023 | 31.12.2023 | Öl | 1,1 | 30 000,0 | 8 000,0 | 24 000,0 | 1,15 |
| 01.01.2022 | 31.12.2022 | Öl | 1,1 | 32 000,0 | 8 000,0 | 26 000,0 | 1,11 |
| 01.01.2021 | 31.12.2021 | Öl | 1,1 | 26 000,0 | 8 000,0 | 18 000,0 | 1,00 |
| 01.01.2021 | 31.12.2023 | Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt) | 1,1 | 5 000,0 | 1 200,0 | 3 800,0 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{ik}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder KÖH-pauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ausweis gilt für Wohnung 1 und Wohnung 2, gemeinsame Heizung/Warmwasser

Exposé - Grundrisse

Wohnung 2

140.000€

Separater Eingang, PKW-Stellplatz

Gemeinsam genutzt mit Wohnung 1: Buderus
Logano Brennwertkessel (2005), Öl im Keller
(zu 1)

Duschbad

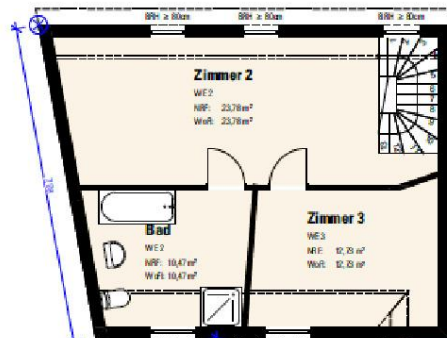
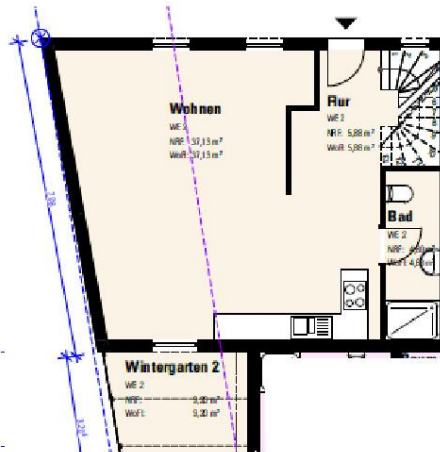
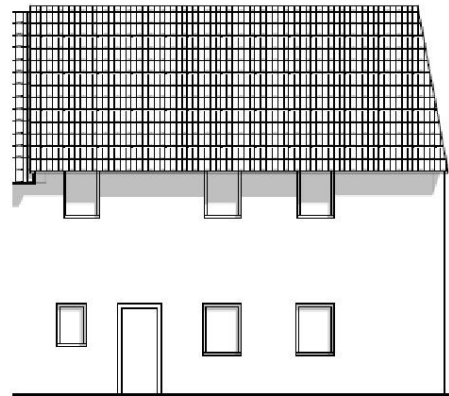
Wintergarten 7,3m², Terrasse, Gartenanteil

Alle Räume von innen gedämmt

Elektrik neu 2005

Bushaltestelle vor der Tür

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Nebeneingang | 85,97m ² |
| Diele / Wohnen / Küche | 27,94m ² |
| Schlafen | 12,58m ² |
| Galerie | 22,36m ² |
| Bad unten | 8,98m ² |
| Bad oben (Zimmer 4) | 10,46m ² |
| Wintergarten | 3,65m ² (50%) |



Bad oben : Anschlüsse in Wänden belassen, als Schlafzimmer ausgebaut

Anschluss für DSL bis 100Mbit
Glasfaserausbau möglich
(wird zurzeit in Veltheim verlegt)

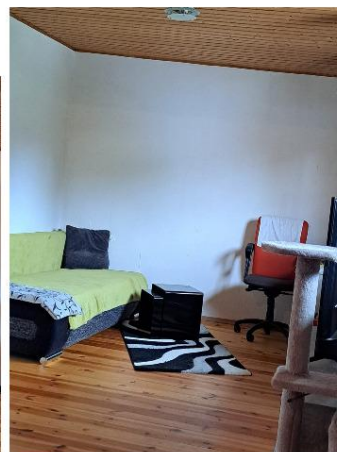
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



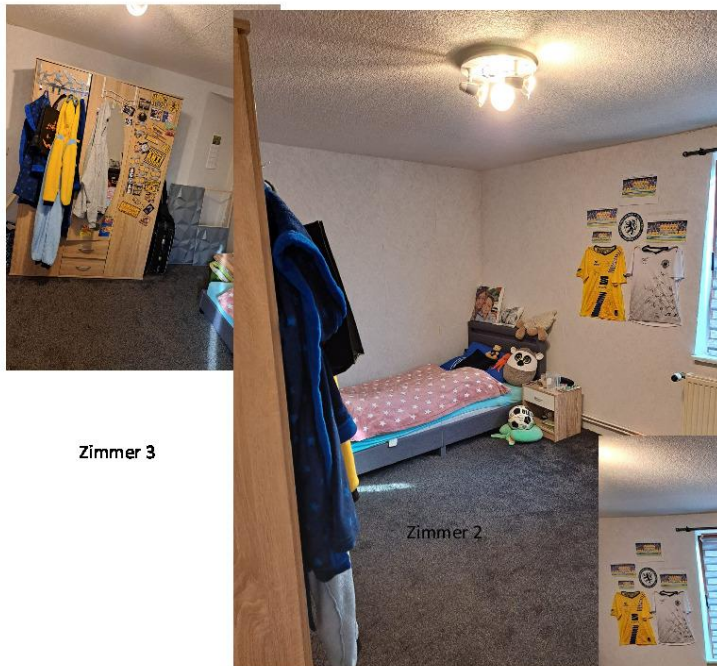
Zimmer 2 (offen)



Exposé - Grundrisse



Zimmer 4 (Bad)



Zimmer 3

Zimmer 2



Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 416541

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

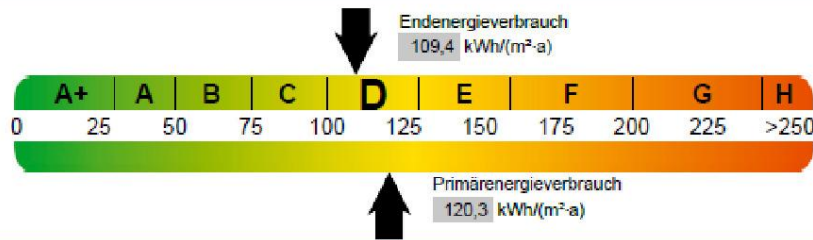
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: NI-2024-005332691

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 34,86 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

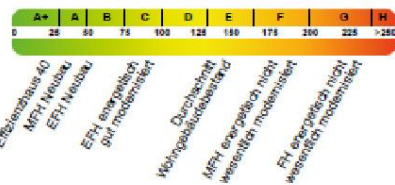
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

109,40 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| von | Zeltraum bis | Energieträger ¹ | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|------------|--------------|--|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| 01.01.2023 | 31.12.2023 | Öl | 1,1 | 30 000,0 | 8 000,0 | 24 000,0 | 1,15 |
| 01.01.2022 | 31.12.2022 | Öl | 1,1 | 32 000,0 | 8 000,0 | 26 000,0 | 1,11 |
| 01.01.2021 | 31.12.2021 | Öl | 1,1 | 26 000,0 | 8 000,0 | 18 000,0 | 1,00 |
| 01.01.2021 | 31.12.2023 | Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt) | 1,1 | 5 000,0 | 1 200,0 | 3 800,0 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{ik}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder KÖH-pauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

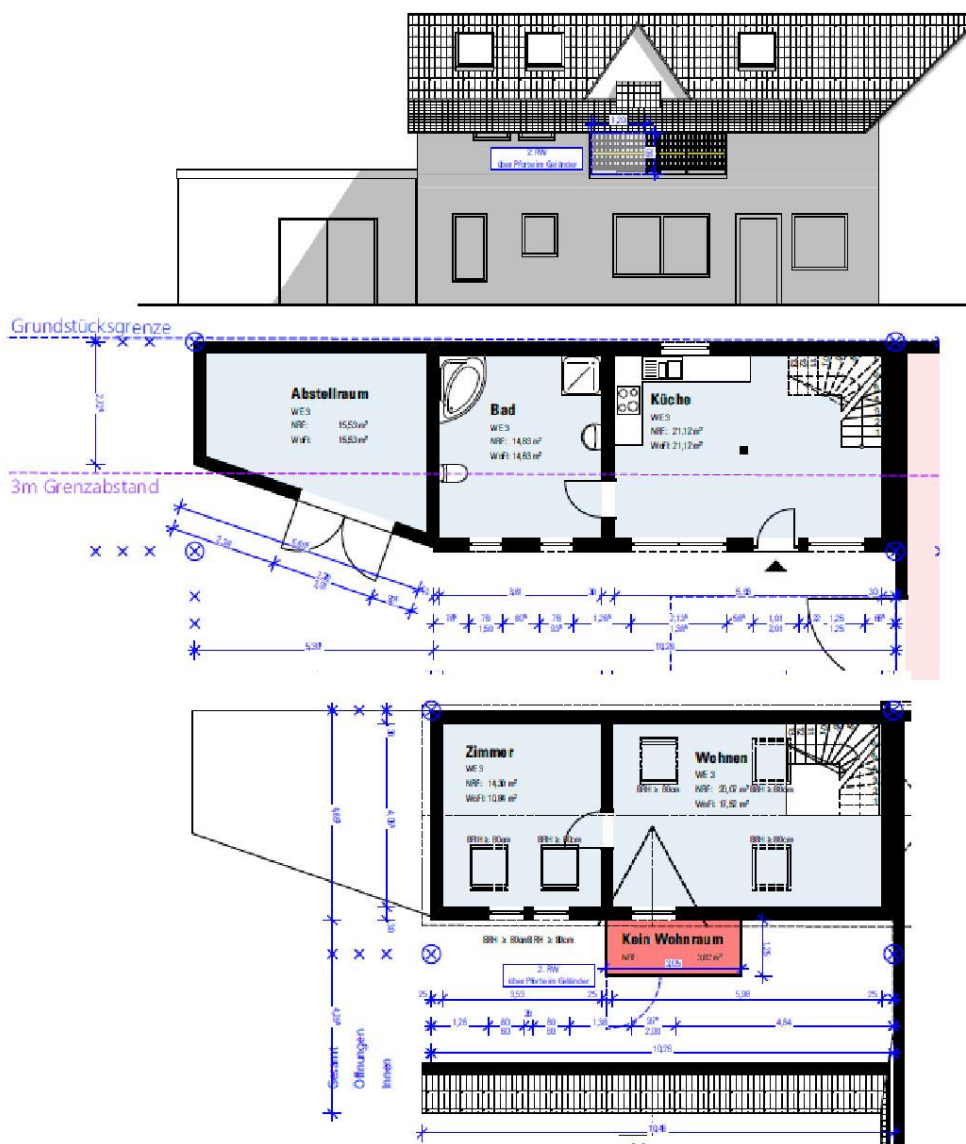
Ausweis gilt für Wohnung 1 und Wohnung 2, gemeinsame Heizung/Warmwasser

Exposé - Grundrisse

Wohnung 3

120.000€

| | |
|--------------------|---------------------|
| Nebenhäuser | 79,26m ² |
| Diele / Küche | 22,58m ² |
| Wohnen | 26,62m ² |
| Schlafen | 16,32m ² |
| Bad | 13,52m ² |
| Balkon zu 10% | 0,24m ² |



Exposé - Grundrisse



Separater Eingang
Gas-Brennwerttherme

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 415540

<https://www.express-pass.de>

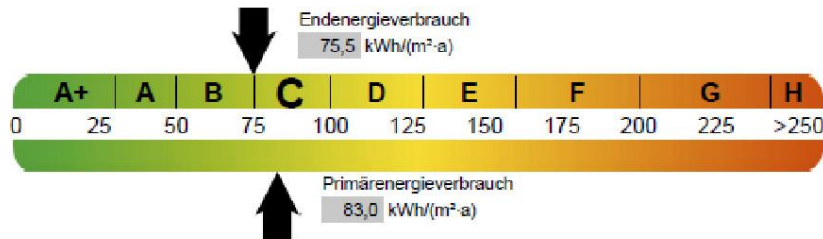
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 70 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NI-2024-005332234

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 18,20 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

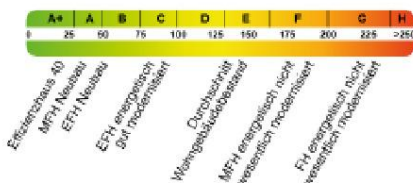


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 75,50 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ¹ | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|------------|------------|--|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.08.2023 | 31.07.2024 | Gas | 1,1 | 6 463,0 | 1 920,0 | 4 543,0 | 1,23 |
| 01.08.2022 | 31.07.2023 | Gas | 1,1 | 6 814,0 | 1 920,0 | 4 894,0 | 1,10 |
| 01.08.2021 | 31.07.2022 | Gas | 1,1 | 5 423,0 | 1 920,0 | 3 503,0 | 1,10 |
| 01.08.2021 | 31.07.2024 | Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt) | 1,1 | 1 154,7 | 384,0 | 770,7 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Anhänge

1. Kurzinfos als Gesamtobjekt

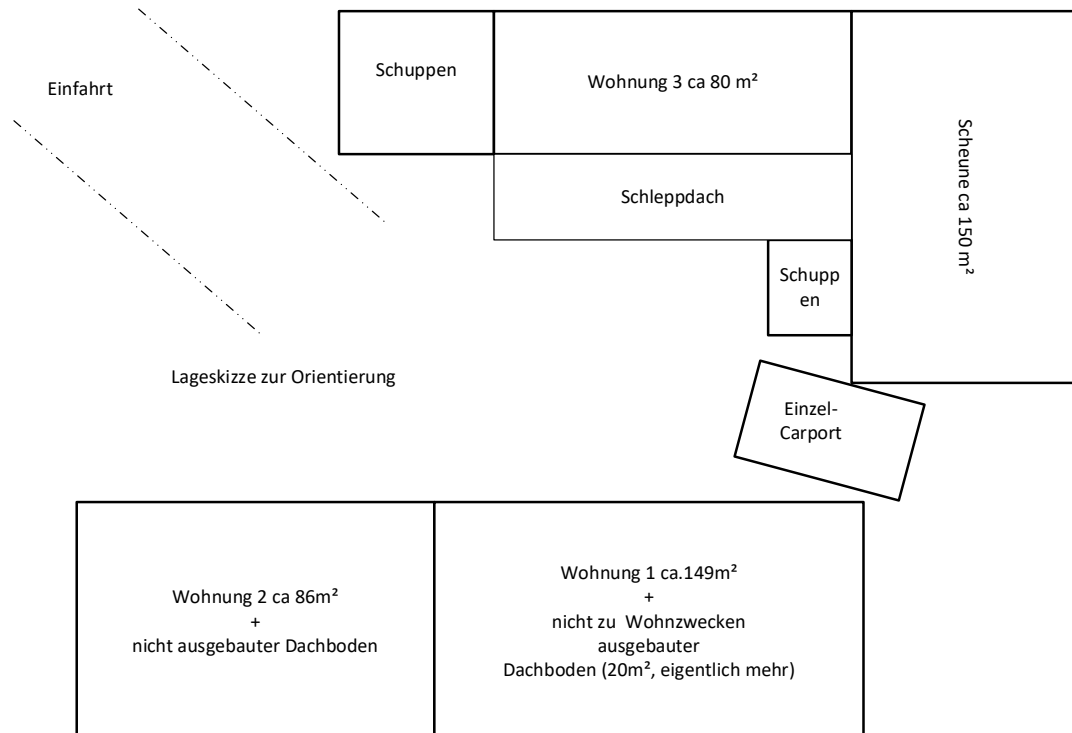
Kurzinfos 3 ETW Veltheim/Ohe

| | | |
|---|--|---|
| Grundstücksgröße | 897,00 m ² , geteilt nach WEG | Eigentumsgrundstück |
| Wohnung 1 180.000€ | ca. 170 m ² , 4 Zimmer + Duschbad + Bad (Dusche/Wanne) + Wintergarten 10m ² , überdachte Terrasse, Garten 2 Verbindungstüren zum Whg2 /Dachboden Whg2, können relativ einfach geschlossen werden | Gemeinsame Ölheizung für Warmwasser und Heizung |
| Wohnung 2 140.000€ | ca. 86 m ² , 3,5 Zimmer + Duschbad + Wintergarten 10m ² , Gartenanteil 1 Verbindungstür zu Wohnung 1, kann relativ einfach geschlossen werden | |
| Wohnung 3 Nebenhaus 120.000€ | ca. 80 m ² , 2 Zimmer + Balkon, Küche, Bad (Wanne/ Dusche) Gartenanteil möglich | Gasheizung für Warmwasser und Heizung |
| Scheune | ca. 150 m ² Nutzfläche, gemeinsame Nutzung | |
| PKW-Abstellplätze | 3 PKW Einzel-Carport, 1 überdachter Stellplatz, 1 Stellplatz | |

~~420.000€~~ **400.000€** als Gesamtobjekt

Alle Wohnungen derzeit vermietet über Jahresverträge, gekündigt zum Jahresende 2024

| | | derzeitige Kaltmiete | je m ² | Jahresbruttomiete 2024 | marktüblich je m ² | Prognose Kaltmiete | Jahresbruttomiete Prognose |
|-----------|--------------------|----------------------|-------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Wohnung 1 | 149 m ² | 850,00 € | 5,70 € | 10.200,00 € | 9,50 € | 1.415,50 € | 16.986,00 € |
| Wohnung 2 | 86 m ² | 520,00 € | 6,05 € | 6.240,00 € | 9,50 € | 817,00 € | 9.804,00 € |
| Wohnung 3 | 80 m ² | 475,00 € | 5,94 € | 5.700,00 € | 9,50 € | 760,00 € | 9.120,00 € |
| | | | | <u>22.140,00 €</u> | | | <u>35.910,00 €</u> |
| | | | | | | Invest | 400.000,00 € |
| | | | | | | Bruttorendite | 9% |



Durchgeführte Sanierungen, Ausbauten und Renovierungen auch nach Angaben der Vorbesitzer

- . Einliegerwohnung ca. 80 m² im Haus mit Freisitz/ Wintergarten hinter dem Haus neu ausgebaut 2015
- . Scheune ca. 150 m², Dacheindeckung neuwertig 2007
- . Bauernhaus bietet viel Platz für 1-2 Familien mit Kindern
- . Elektroinstallation NEU 1990
- . Dielenboden lasiert im Obergeschoss
- . doppelt verglaste Fenster 1998
- . Duschbad im Obergeschoss neu 2017
- . Kaminofen im Flur
- . Öl-Tank NEU 1995
- . Brenner NEU 2006 (Brennwert)
- . Schornsteinkopf NEU 2006
- . Schmutz und Regenwasserleitung neu 2005
- . Zufahrt- Hof gepflastert neu 2005
- . Eingangstür neu 2005
- . Rollläden neu 2005
- . Gartenhaus
- . Holztreppe im Nebenhaus neu 2014
- . Kompletter Neuausbau Nebenhaus 2014
- . Gastherme im Nebenhaus für Heizung / Warmwasser 2014
- . Neue Terrassenüberdachung 2018
- . Neuaufbau und Neueindeckung Wintergartendach mit hochwertiger begehbare Folie 2019
- . Fassadenverkleidung Westgiebel, 2.Fluchtweg Whg 3, Teilungserklärung, Aufteilung nach WEG 2024