

# Exposé

## Landhaus in Sickte

**Ab Januar dann über Makler - 3-Seitenhof oder 3 ETW  
nach WEG, mit Scheune / Renditeobjekt**



Objekt-Nr. OM-316494

### Landhaus

Verkauf: **400.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Rademacher  
Telefon: 0172 4059913

38173 Sickte  
Niedersachsen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

LETZTE CHANCE - AB JANUAR NUR ÜBER MAKLER, PREIS VB

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: 150m<sup>2</sup>, 3 Schlafzimmer, Wannenbad+Duschbad, Einbauküche + ausgebauter  
Dachboden (unbeheizt, zu 20m<sup>2</sup> addierbar)+Wintergarten,Terrassenüberdachung, Garten

Wohnung 2: ca.86 m<sup>2</sup>, 3,5 Zimmer + Duschbad + Wintergarten 10m<sup>2</sup>, Gartenanteil

Wohnung 3: ca. 80 m<sup>2</sup>, 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)

Energieausweise liegen vor

Wohnung 1 und 2: Effizienzklasse D, 120 kWh m<sup>2</sup>/a, Verbrauchsausweis

Wohnung 3: Effizienzklasse C, 83 kWh m<sup>2</sup>/a,Verbrauchsausweis

Einzelpreise:

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

Gesamtobjekt 400.000€ VB

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. 150m<sup>2</sup>, Weitere Nebengelände

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 Sickinge

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

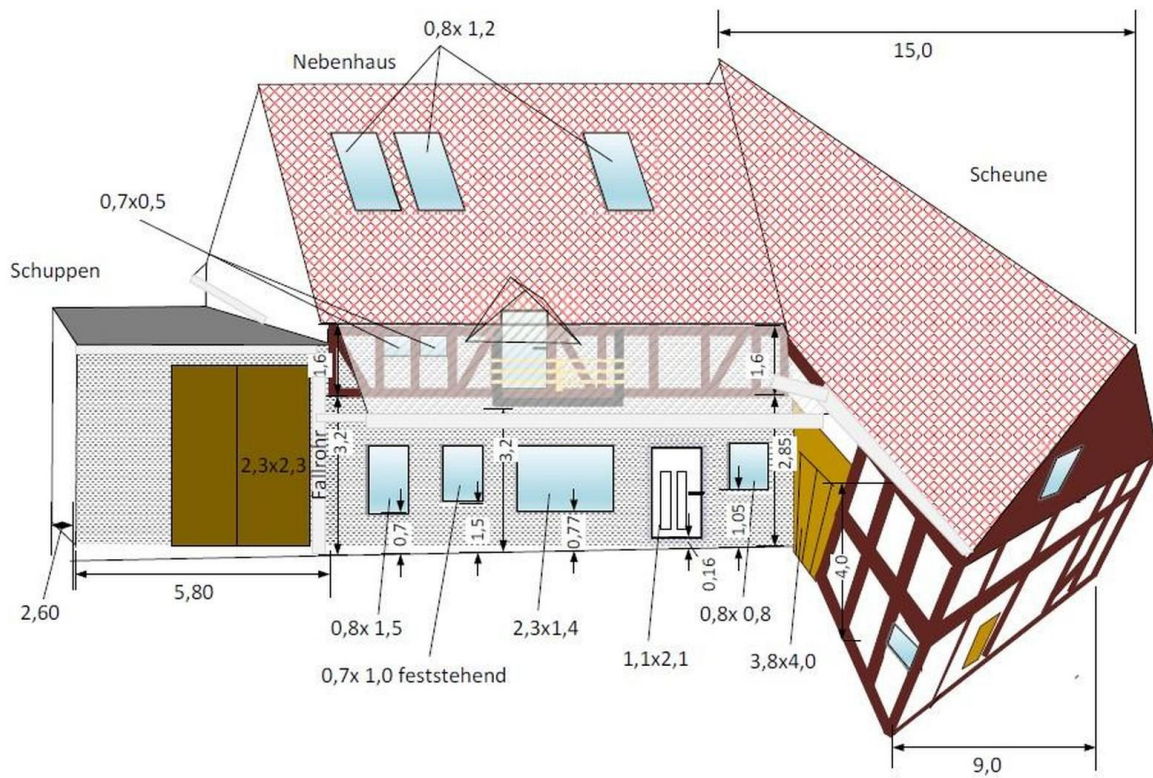


Zimmer W2

# 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

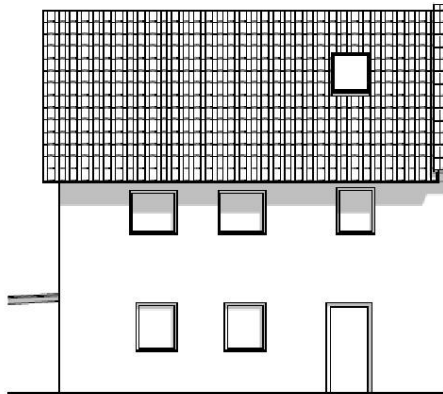
Duschbad (oben) + Bad (Dusche/Wanne)  
Wintergarten 10m<sup>2</sup>, überdachte Terrasse, Garten

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 m<sup>2</sup>



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

**Hauptwohnung** 148,68m<sup>2</sup>

Diele 21,5m<sup>2</sup>

Küche 21,19m<sup>2</sup>

Wohnen 30,64m<sup>2</sup>

Schlafen 20,94m<sup>2</sup>

Kind 1 6,92m<sup>2</sup>

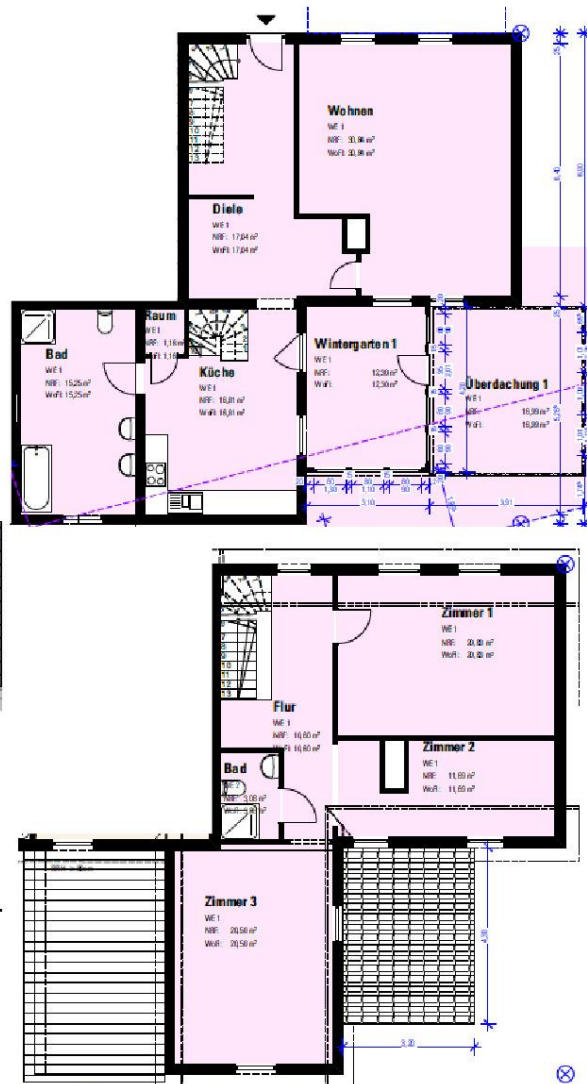
Kind 2 20,39m<sup>2</sup>

Bad unten 13m<sup>2</sup>

Bad oben 4,14m<sup>2</sup>

Terrasse (25%) 4m<sup>2</sup>

Wintergarten (50%) 5,96m<sup>2</sup>



# 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

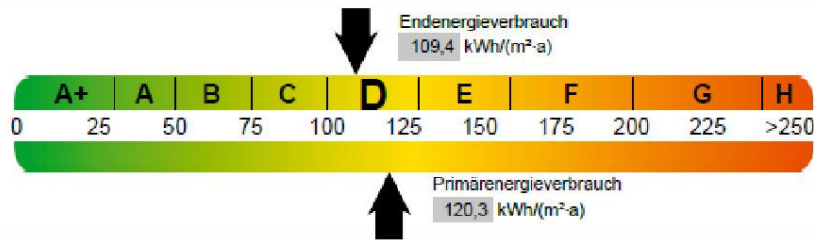
### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: NI-2024-005332691

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 34,86 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

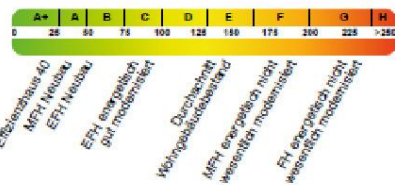
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

109,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	Zeltraum bis	Energieträger <sup>1</sup>	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 Endenergie<sup>3</sup>



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<sub>ik</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder KÖH-pauschale in kWh

<sup>3</sup> 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

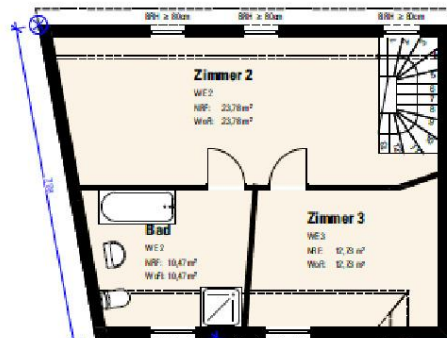
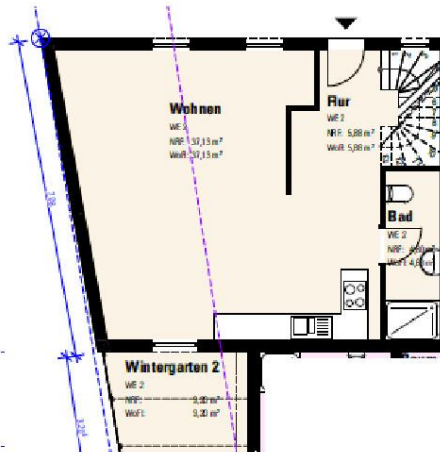
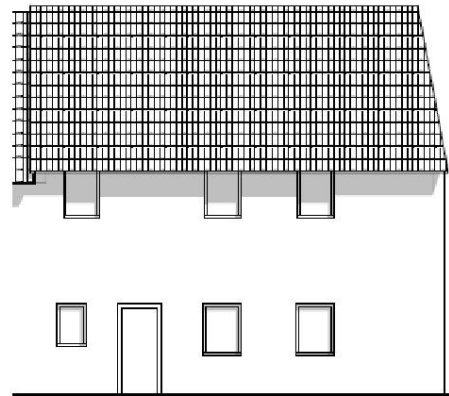
Wintergarten 7,3m<sup>2</sup>, Terrasse, Gartenanteil

Alle Räume von innen gedämmt

Elektrik neu 2005

Bushaltestelle vor der Tür

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



Bad oben : Anschlüsse in Wänden belassen, als Schlafzimmer ausgebaut

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

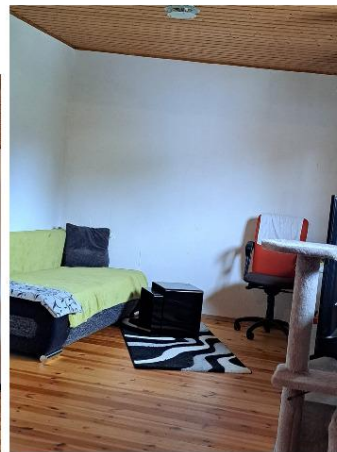
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



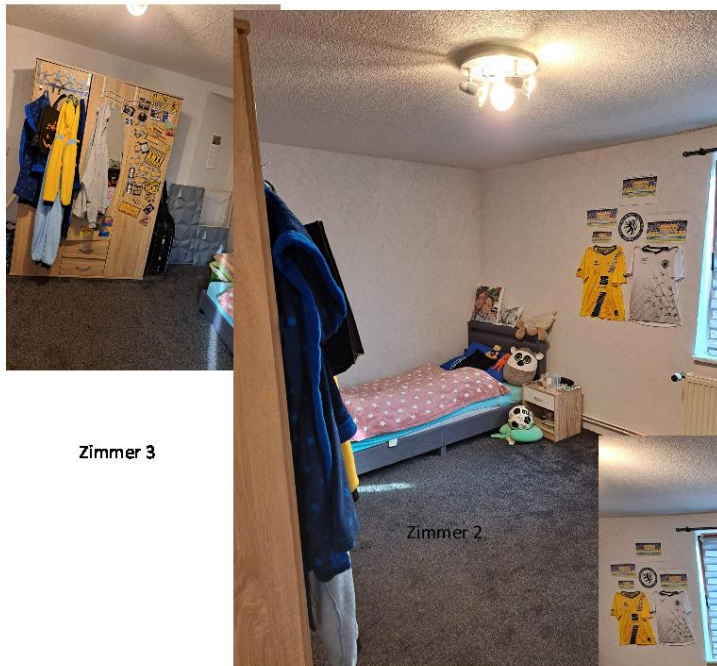
Zimmer 2 (offen)



# 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

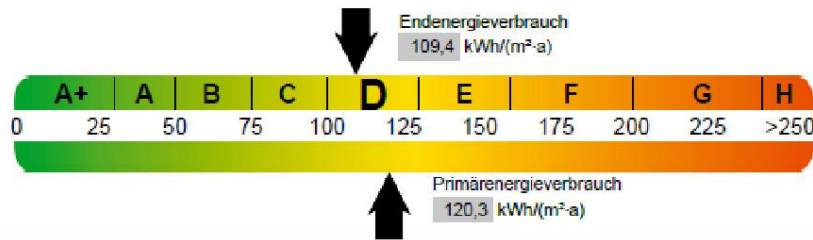
### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierenummer: NI-2024-005332691

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 34,86 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



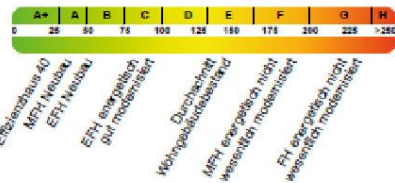
### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 109,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	Zeltraum bis	Energieträger <sup>1</sup>	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 Endenergie<sup>3</sup>



### 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<sub>ik</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder KÖH-pauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

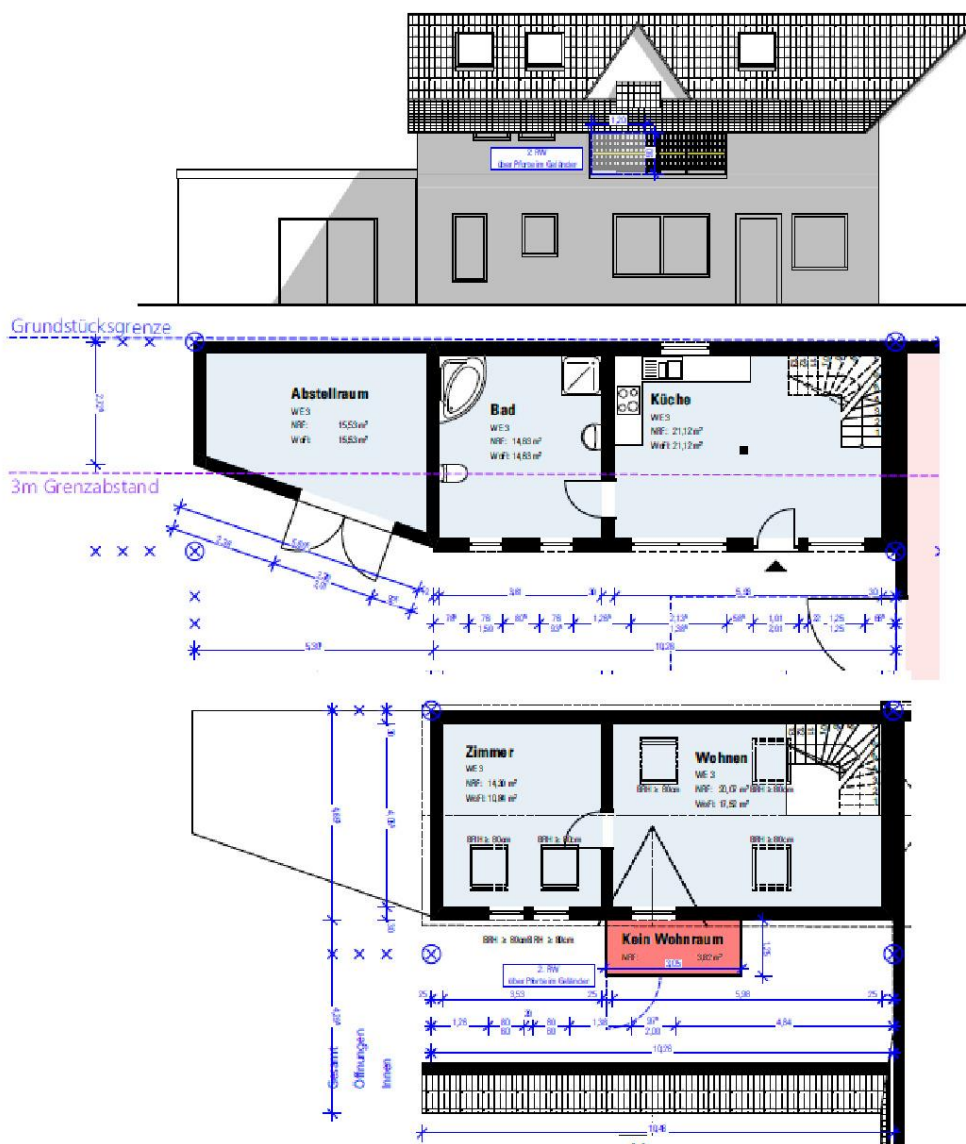


# Exposé - Grundrisse

Wohnung 3

120.000€

<b>Nebenhaus</b>	79,26m <sup>2</sup>
Diele / Küche	22,58m <sup>2</sup>
Wohnen	26,62m <sup>2</sup>
Schlafen	16,32m <sup>2</sup>
Bad	13,52m <sup>2</sup>
Balkon zu 10%	0,24m <sup>2</sup>



# Exposé - Grundrisse



Separater Eingang  
Gas-Brennwerttherme

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 415540

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

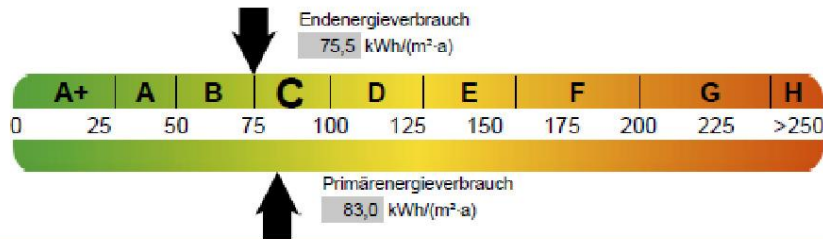
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NI-2024-005332234

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 18,20 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

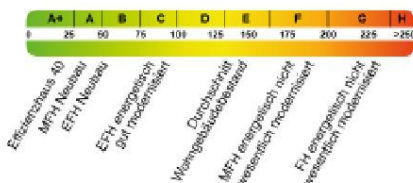


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 75,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	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 Endenergie<sup>3</sup>



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<sub>0</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Anhänge

## 1. Kurzinfos als Gesamtobjekt

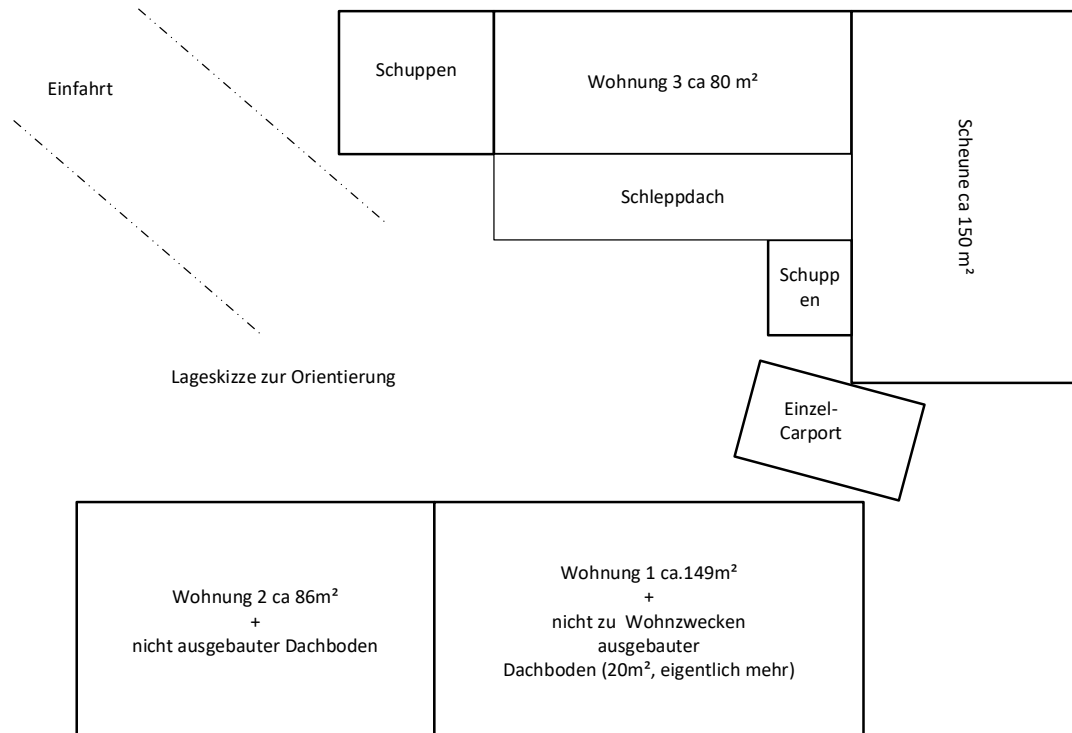
### Kurzinfos 3 ETW Veltheim/Ohe

Grundstücksgröße	897,00 m <sup>2</sup> , geteilt nach WEG	Eigentumsgrundstück
Wohnung 1 <b>180.000€</b>	ca. 170 m <sup>2</sup> , 4 Zimmer + Duschbad + Bad (Dusche/Wanne) + Wintergarten 10m <sup>2</sup> , überdachte Terrasse, Garten 2 Verbindungstüren zum Whg2 /Dachboden Whg2, können relativ einfach geschlossen werden	Gemeinsame Ölheizung für Warmwasser und Heizung
Wohnung 2 <b>140.000€</b>	ca. 86 m <sup>2</sup> , 3,5 Zimmer + Duschbad + Wintergarten 10m <sup>2</sup> , Gartenanteil 1 Verbindungstür zu Wohnung 1, kann relativ einfach geschlossen werden	
Wohnung 3 Nebenhaus <b>120.000€</b>	ca. 80 m <sup>2</sup> , 2 Zimmer + Balkon, Küche, Bad (Wanne/ Dusche) Gartenanteil möglich	Gasheizung für Warmwasser und Heizung
Scheune	ca. 150 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Jahresbruttomiete 2024	marktüblich je m <sup>2</sup>	Prognose Kaltmiete	Jahresbruttomiete Prognose
Wohnung 1	149 m <sup>2</sup>	850,00 €	5,70 €	10.200,00 €	9,50 €	1.415,50 €	16.986,00 €
Wohnung 2	86 m <sup>2</sup>	520,00 €	6,05 €	6.240,00 €	9,50 €	817,00 €	9.804,00 €
Wohnung 3	80 m <sup>2</sup>	475,00 €	5,94 €	5.700,00 €	9,50 €	760,00 €	9.120,00 €
				<u>22.140,00 €</u>			<u>35.910,00 €</u>
						<b>Invest</b>	<b>400.000,00 €</b>
						<b>Bruttorendite</b>	<b>9%</b>



### **Durchgeführte Sanierungen, Ausbauten und Renovierungen auch nach Angaben der Vorbesitzer**

- . Einliegerwohnung ca. 80 m<sup>2</sup> im Haus mit Freisitz/ Wintergarten hinter dem Haus neu ausgebaut 2015
- . Scheune ca. 150 m<sup>2</sup>, 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