

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Horneburg

### Freies MFH mit 4 Wohnungen zur Renovierung / Monteursunterkunft



Objekt-Nr. **OM-326320**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:  
Steffen Auffarth

21640 Horneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1940	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Gesamtfläche	253,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	246,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	7,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	29.520

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus steht in zentraler Lage von Horneburg in der Straße Vordamm. Zentrum und Bahnhof sind damit fußläufig erreichbar.

Das Haus besteht aus 4 separaten Wohnungen mit Größen zwischen 51 m<sup>2</sup> und 71 m<sup>2</sup> und jeweils 3 Zimmern.

Die Wohnungen weisen einen Renovierungsstau auf. Hier sind Kosten von ca. 60 TEUR zu kalkulieren.

Aufgrund der Wohnungsgrößen können die Wohnungen zu mind. 10€/m<sup>2</sup> vermietet werden nach der Renovierung. Je nach umgesetztem Standard womöglich auch mehr. Damit ergibt sich eine attraktive Rendite von mehr als 5,50%. Unberücksichtigt einer wahrscheinlichen Wertentwicklung nach Anschluss der A26 und der wieder steigenden Immobilienpreise aufgrund der Wohnungsknappheit.

Alternativ bietet sich hier auch eine Sondervermietung an, beispielsweise als Monteursunterkunft. Das komplette Objekt ist frei von Mietverhältnissen und kann entsprechend der Ansprüche renoviert werden. Durch die gute Lage zwischen Buxtehude - Stade - Altes Land (Obstbau) und der direkten Autobahnanbindung herrscht hier eine hohe Nachfrage nach Unterkünften.

Das Haus bietet Platz für größere Gruppen, was ansonsten sehr schwer zu finden ist.

## Ausstattung

Die Wohnungen sind allesamt renovierungsbedürftig und weisen eine einfache Ausstattung auf. Sie werden über Einzelthermen beheizt, 2 davon aus 2019 und 2022.

Fenster sind in 3 von 4 Wohnungen bereits erneuert.

Im hinteren Bereich des Grundstücks stehen 4 Garagen. An der Straße sind ebenfalls Parkmöglichkeiten vorhanden.

Es gibt bereits eine Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons.

## Lage

Zentrale Lage in Horneburg.

Wenige Kilometer nach Buxtehude, Stade und ins Alte Land.

Sehr gut angebunden über Bundesstraße 73, A26 und S-Bahn-Linie nach Hamburg Hauptbahnhof.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	260,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





