

FÜR KÜHLE RECHNER...

Kleine Kirchreihe 2, 25377 Kollmar

Immobilien-Nr. 4808



5,41 % Rendite in Elbnähe? Ja, in Kollmar ist das möglich!



Immobilienbeschreibung

Diese von uns zu vermittelnde, lukrative Zinshaus mit drei Wohneinheiten liegt in Elbnähe, in der wunderschönen Elbgemeinde Kollmar. Alle drei Wohnungen verfügen über eine eigene Gastherme, sowie eigene Gas-, Wasser- und Stromzähler. Die 1. Wohnung liegt im Erdgeschoss, hat 2 Zimmer mit ca. 69 m² Wohnfläche und erzielt zur Zeit 354,- EUR Kaltmiete pro Monat. (5,13 EUR/qm) Die 2. Wohnung liegt ebenfalls im Erdgeschoss, verfügt über 3 Räume mit ca. 72 m² Wohnfläche und hier beträgt die Kaltmiete zurzeit 500,- EUR (6,94 EUR/qm) Die 3. Wohnung liegt im Dachgeschoss und die 2 Räume mit ca. 52 qm wurden gerade neu vermietet mit einer Kaltmiete von 450,- Euro (8,65 EUR/qm) Der durchschnittliche Mietpreis für Kollmar beträgt aktuell 8,32 EUR pro m². Im Laufe der Jahre wurden einige Modernisierungen vorgenommen, wie das Dach, Heizung im Obergeschoss, obere Fassade mit Schiefer verkleidet... trotzdem noch ein tolles Objekt für Handwerker, um weitere kreative Modernisierungen vornehmen zu können. Vereinbaren Sie gleich heute noch einen Besichtigungstermin.

Lagebeschreibung

Kollmar liegt zwischen Elmshorn und Glückstadt an der Elbe im Landschaftsschutzgebiet Kollmarer Marsch. Vor allem die Landwirtschaft prägt nach wie vor das Bild des Dorfes, das aus den adligen Gütern Groß-Collmar und Klein-Collmar hervorging. Die heutige Gemeinde Kollmar entstand 1974 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Groß-Kollmar (Bielenberg) und Klein-Kollmar, die 1867 aus den Gütern Groß- und Klein-Collmar hervorgegangen waren. Auf einer Fläche von 32,82 km² leben hier etwa 1700 Einwohner in den Ortsteilen Kollmar, Bielenberg, Schleuer, Steindeich, Strohdeich, Moorhusen und Langenhals. Das Dorf hat eine Kirche, eine Grundschule mit Sporthalle und Sportplatz, einen Kindergarten mit vier altersgemischten Gruppen, zwei Freiwillige Feuerwehren und viele aktive Vereine. Auch zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe gibt es im Ort, von Landhandel über Reederei bis zu Hofläden. Seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert ist Kollmar ein beliebtes Ausflugsziel, das zu jeder Jahreszeit seine Reize hat. Im Mai erstrahlen die Rapsfelder im Sonnenlicht, im Sommer leuchten die Kornfelder und Pferde grasen auf sattgrünen Weiden. Bei schönem Wetter glitzert das Wasser der Elbe. Die Stürme im Herbst, Winter und Frühjahr wirbeln die Fluten auf. Hauptanziehungspunkte sind heute die Häfen und Strände in Kollmar. Alles in allem ein optimaler Lebensmittelpunkt für Mietsuchende aus der Region Elmshorn und Glückstadt.

Daten:

Kaufpreisreduziert

Kaufpreis:	299.000,- € VB 289.000,- €
Courtage:	Keine Käufercourtage
Wohnfläche:	ca. 194 m ²
Nutzfläche:	ca. 16 m ²
Grundstück:	ca. 344 m ²
Zimmer:	8
Baujahr:	1900
Modernisiert:	2021
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Energieausweistyp:	Energiebedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	G
Endenergiewert:	220,38kWh/(a m ²)
Bj. Wärmeproduzierung:	2019

Wirtschaftlichkeit

Mieteinnahmen p.a.: 15.648,-€

Rendite: 5.41%

Faktor: 18.47

Extras

- Top Rendite von 5,41 % !
- Strandnähe
- teilweise Schieferverkleidung NEU 2019
- im OG- Heizung NEU 2019
- 14m² zus. Nutzfläche
- Garage und Stellplatz
- Bushaltestelle direkt vor dem Haus



Flur EG



Badezimmer EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Flur OG



Wohnbereich OG



Wohn- Essbereich OG



Küche OG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Badezimmer OG



Wannenbad OG



Seitenansicht



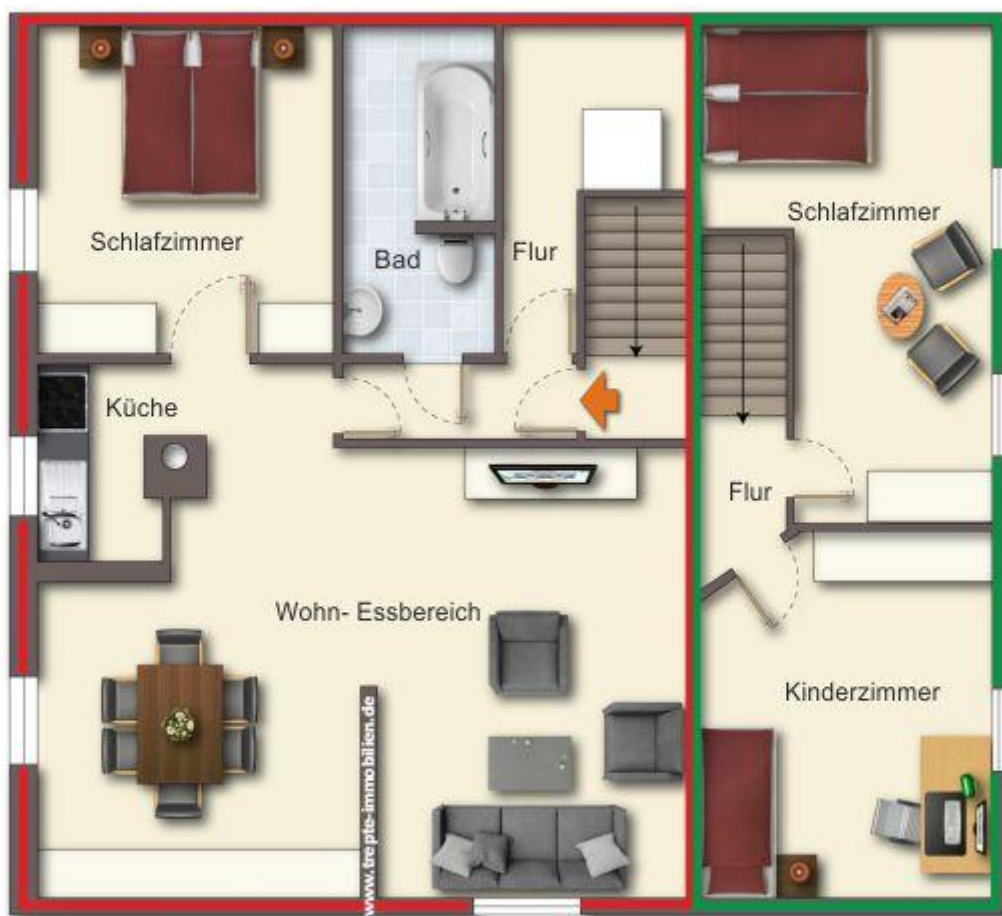
Seitenansicht



Direkt am Wasser



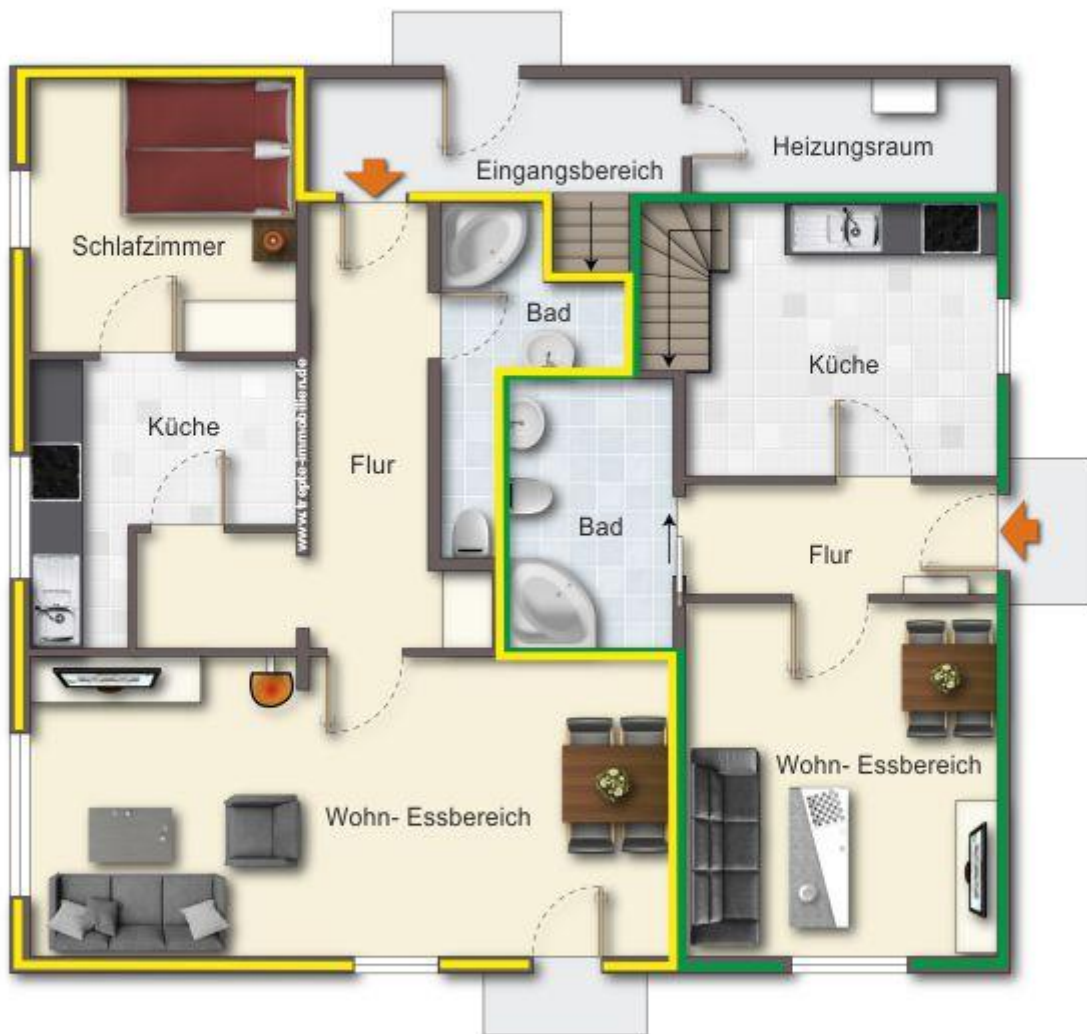
Blick auf die Elbe



- = Wohnung 3
- = Wohnung 2

*Einrichtungsbeispiel

Grundriss Dachgeschoss

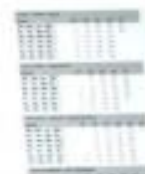


- = Wohnung 1
- = Wohnung 2

*Einrichtungsbeispiel

Grundriss Erdgeschoss

Amtsgericht Nordstorf
Grundbuch
 Nordstorf - Lüchow



Wirtschaftlichkeitsberechnung

für das Objekt

Obj.-Nr.	4808
Adresse	Kleine Kirchreihe 2, 25377 Kollmar
Objektart	Zinshaus
Wohneinheiten	3
Garage	1

Eckdaten für Berechnung

Kaufpreis	289.000,00 €	
Grunderwerbssteuer	18.785,00 €	6,5%
Notar-/und Gerichtskosten ca. 2%	5.780,00 €	2%
Maklercourtage	0,00 €	6% <i>Keine Käufercourtage</i>
Eigenkapital	57.800,00 €	20%
gewünschte Finanzierung	231.200,00 €	80%

Ausgaben monatlich

Zinsen	481,67 €	2,5%
Tilgung	192,67 €	1%
Nicht umlegbare Kosten		
Instandhaltungsrücklage	0,00 €	
Verwaltergebühren	0,00 €	
geplante Sonderumlagen	0,00 €	

Einnahmen monatlich

Nettokalmmiete	1.304,00 €
Miete Garage	0,00 €

Überschuss / Unterdeckung	629,67 €	7.556,00 € p.a.
----------------------------------	-----------------	------------------------

Betrachtung nach 10 Jahren

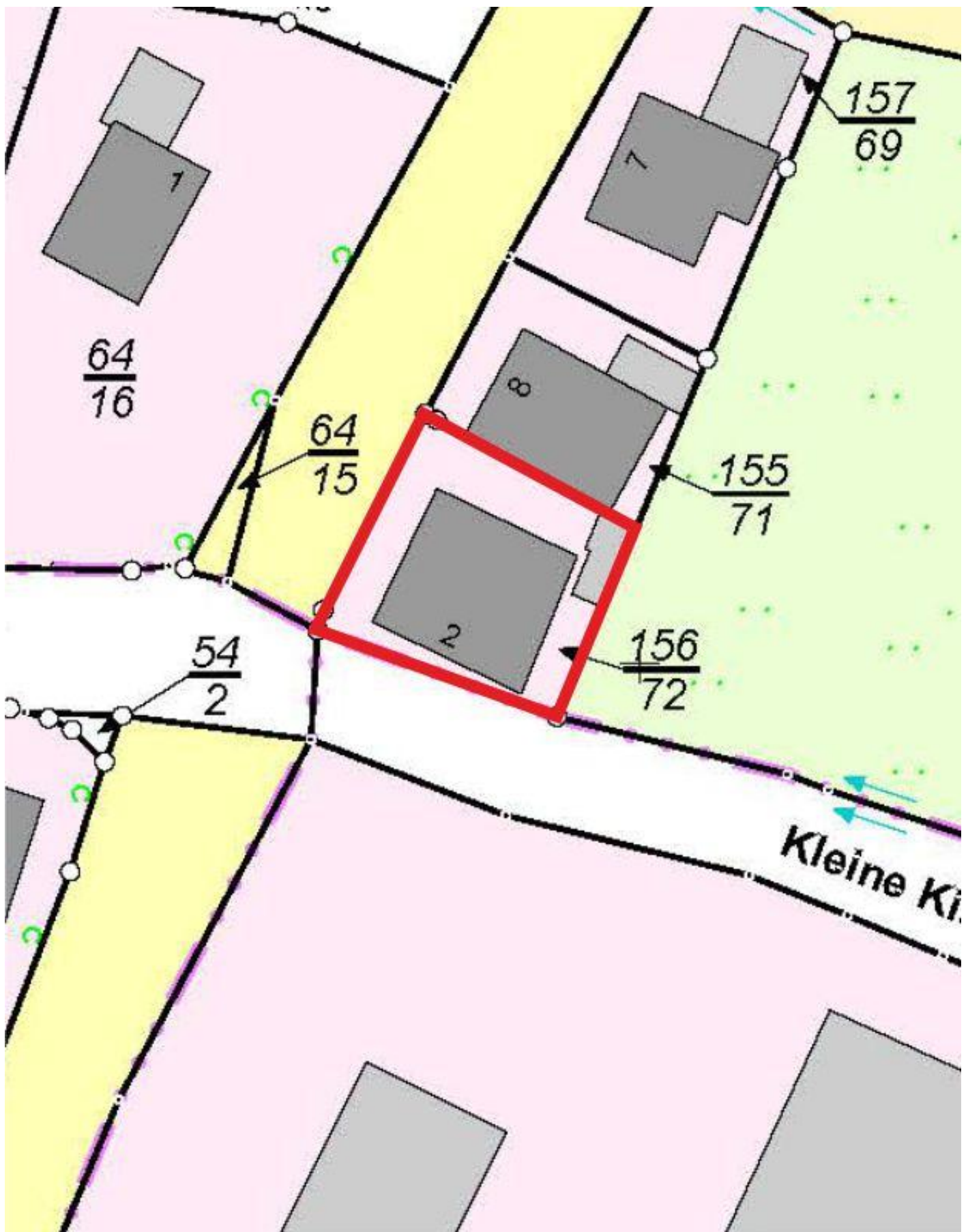
Überschuss / Unterdeckung	75.560,00 €
Wertentwicklung der Immobilie	346.800,00 € 2% p.a.

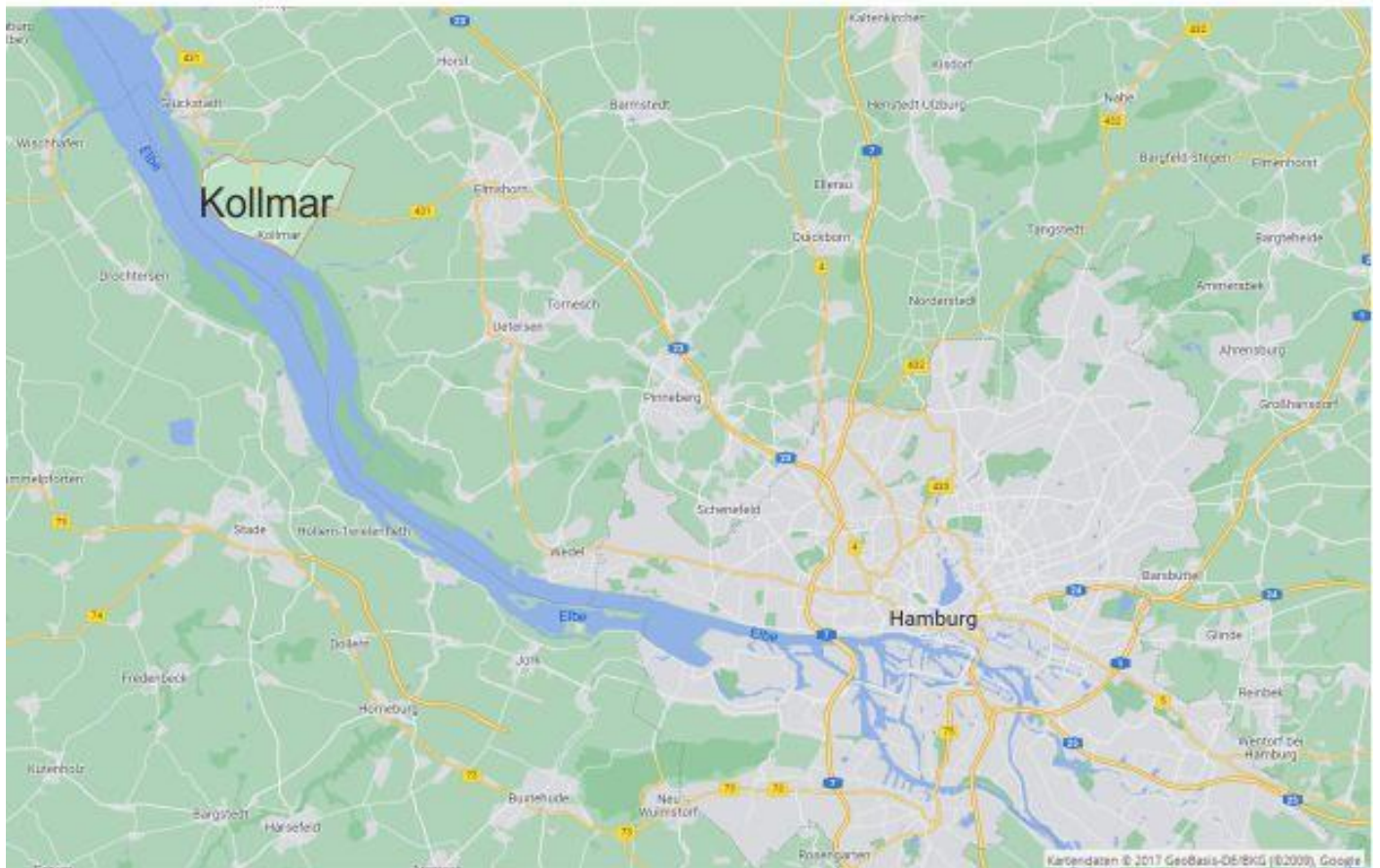
Gewinn / Verlust **133.360,00 €**

Betrachtung gesamt

Rendite	5,41 %
Faktor / Multiplikator	Nach 18,47 Jahren hat Ihr Mieter die Immob. für Sie abbezahlt!

Hinweis: Die vorstehende Kalkulation ist nicht verbindlich. Sie basiert auf Annahmen und Variablen. Eine Variable ist z.B. der Zinssatz. Gerne empfehlen wir Ihnen einen Baufinanzexperten, der Sie individuell über die aktuellen Zinskonditionen informiert. Hinsichtlich der vielfältigen Steuervorteile bitten wir Sie, sich von Ihrem Steuerberater individuell beraten zu lassen.







Hiermit zeigen wir an, dass wir beauftragt sind, für die vorstehende Immobilie Käufer nachzuweisen oder zu vermitteln. Die Auftraggeber nannten uns vorstehende Einzelheiten, die wir ohne Gewähr weitergeben. Der Käufer zahlt sämtliche zur Übernahme der Immobilie entstehende Kosten und Gebühren (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer). Intum und Zwischenverwertung vorbehalten. Vorkenntnis ist innerhalb von 8 Tagen schriftlich mitzuteilen. Copyright © 2018 Trepte-Immobilien GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Für den gesamten Inhalt des Exposés besitzt die Firma Trepte-Immobilien GmbH Urheberrecht. Übernahme, Nachdruck oder Kopie - auch in nur leicht veränderter inhaltlicher oder darstellerischer Form - bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Trepte-Immobilien GmbH.