

Burg (Dithmarschen)

Attraktive Kapitalanlage - langfristig vermietetes 4-Familienhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24404038



www.von-poll.com

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 288 m² • ?????????: 12 • ??????? ????: 663 m²

???????? ??????????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24404038	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 288 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	12		
???????????? ??? ??????????	8		
??????????	4	????? ??????????????	1995
????? ??????????????	1974	????????? ??????????????	???????
?????? ??????????????	4 x ?????????? ??? ?????????????	????????	??????, ????????????????? ?????????, ??????????

????????? ??????????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	168.30 kWh/m²a
??????????????	31.10.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

????????? ??????????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

?? ?????????



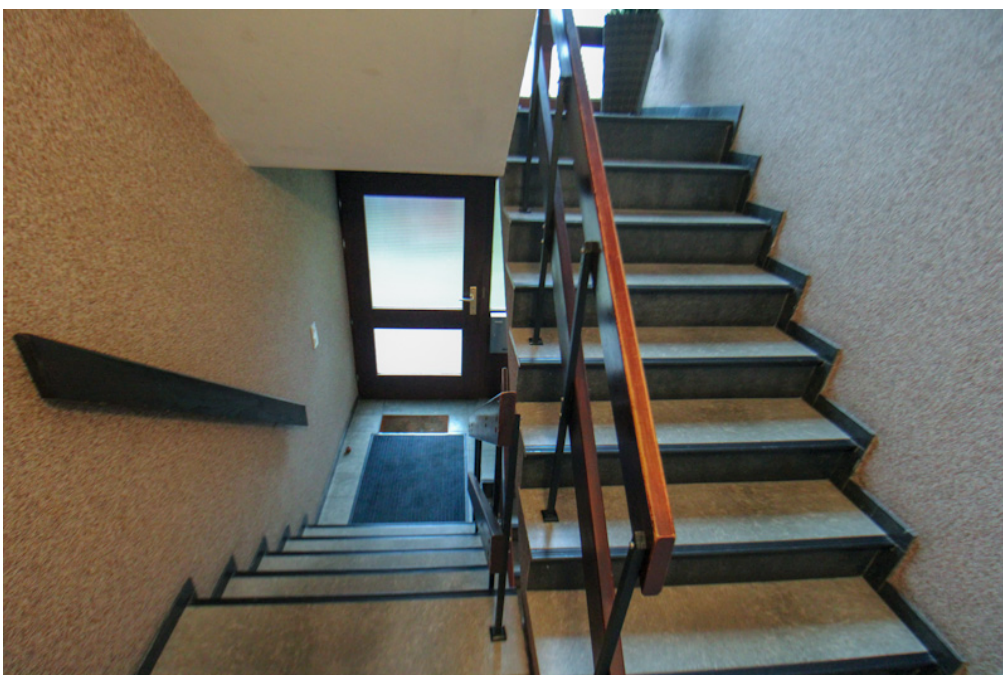
????????? ??????????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

?? ?????????



???????? ??: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

?? ????????



???????? ?????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

?? ????????



???????? ??????????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

?? ?????????



???????? ?????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

?? ????????



???????? ??: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

?? ????????



??????? ???????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

??? ?????? ???????????

Dieses sehr gepflegte und teilunterkellerte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1974 in massiver Bauweise in ruhiger Lage von Burg errichtet. Es besticht durch eine durchdachte Grundrissgestaltung und einen sehr guten Allgemeinzustand. Zur Verfügung stehen 4 identische Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils rd. 720 m², die alle seit vielen Jahren vermietet sind. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt € 20.400,--. Auf Wunsch der Mieter wurde auf die Veröffentlichung weitergehender Innenaufnahmen im Internet aus Diskretionsgründen verzichtet. Jede Wohnung verfügt über 3 Zimmer, ein Wannenbad, sowie eine separate Einbauküche. Die großen Balkone/Loggien sind sowohl von den Schlafzimmern, als auch den Wohnzimmern aus zu erreichen. Für einen möglichen Kaminofenanschluss gibt es in jeder Wohnung einen Kaminzug. Zusätzlich stehen jeder Wohnung ein Einstellplatz in der Carportanlage, sowie ein separates Kellerabteil zur Verfügung. Das Flachdach wurde zuletzt 2022 überprüft. Es wurden keine Mängel festgestellt. Hier bietet sich der Aufbau einer PV-Anlage an. Beheizt wird die Immobilie aktuell über eine Ölheizung mit einem Brenner aus dem Jahr 1995. Der Erdtank hinter dem Haus hat ein Fassungsvermögen von 7.500 Litern. Für Kapitalanleger ein attraktives Angebot mit Renditesteigerungspotenzial in den nächsten Jahren.

???????? ??????????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

????????????????? ??? ???? ?????

- 12 Zimmer
- 4 Wannenbäder
- 4 Einbauküchen
- Vollkeller
- Carportanlage mit 4 Einstellplätzen
- Ölheizung (Brenner aus 1995) mit einem 7.500 Liter Erdtank
- 4 große Balkone/Loggien
- pflegeleichtes Grundstück
- ruhige Sackgassenlage

???????? ??????????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

??? ??? ??? ????????????

Die Gemeinde Burg mit seinen ca. 4.184 Einwohnern ist eine Gemeinde in Dithmarschen und ein staatlich anerkannter Luftkurort. Geographisch liegt der Ort an der Grenze der Dithmarscher Geeste zur Wilstermarsch. Kindergärten, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule sind ebenso vorhanden, wie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Infrastrukturell überzeugt Burg ferner durch einen Bahnhof an der Strecke Hamburg - Westerland. Mittels der Regionalbahn werden die Kreisstädte Heide, sowie Itzehoe stündlich angefahren, jeweils mit der Umsteigeoption in Züge nach Sylt, bzw. über Hamburg ins restliche Bundesgebiet. Zusätzlich gibt es eine kleine kostenfreie Fährverbindung über den Nord-Ostsee-Kanal zum Kreis Steinburg. Brunsbüttel an der Elbe erreicht man mit dem PKW in knapp 20 Minuten, Friedrichskoog an der Nordsee in rund 30 Minuten, und Hamburg in 1 Stunde und 20 Minuten.

??????? ???????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033.
 Endenergiebedarf beträgt 168.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24404038 - 25712 Burg (Dithmarschen)

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40 Heath
E-Mail: heide@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com