



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Renditeknaller am Ortsrand von Dissen – Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbaupotenzial



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KWHV_365	Datum:	21.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Kaufhaus/Renditeobjekt (Wohn und Geschäftshaus)	Baujahr:	1930
Ort:	33829 Borgholzhausen	Wohnfläche:	365,00 m ²
Gesamtfläche:	465,00 m ²	Anzahl Zimmer:	5,0

Preise:

Preis:	444.000,00 €	Provision:	3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer
---------------	--------------	-------------------	--

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2030-11-09
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1930
Wertklasse:	H	Primärer Energieträger:	OEL
Endenergiebedarf:	330.20 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Name:	Marvin Klug	Straße:	Hauffstraße 4
Ort:	26386 Wilhelmshaven	Telefon:	017624895022
E-Mail:	marvin.klug@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen eine außergewöhnliche Immobilie vorstellen zu dürfen, die nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Das Anwesen erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von ca. 6.778 m², das liebevoll mit Rasenflächen sowie verschiedenen Obst- und Nussbäumen gestaltet ist. Diese natürliche Umgebung verleiht der Immobilie einen besonderen Charme und bietet zukünftigen Eigentümern zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein etabliertes Restaurant, das aktuell verpachtet ist und eine Fläche von ca. 215 m² umfasst. Das Restaurant ist in der Region bekannt und gut frequentiert. Im ersten Obergeschoss mit ca. 150 m² befinden sich vier Zimmer mit insgesamt acht Betten, die derzeit erfolgreich für die Kurzzeitvermietung genutzt werden. Zudem befindet sich hier ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC und eine gemeinschaftliche Küche ihren Platz. Diese Nutzung ist besonders attraktiv für Geschäftsreisende und Touristen, die die Umgebung von Dissen & Umgebung erkunden möchten.

Das zweite Obergeschoss bietet ein enormes Ausbaupotenzial von ca. 80-120 m². Hier wurden bereits Vorarbeiten durchgeführt, wie das Verlegen der notwendigen Leitungen. Ein besonderes Highlight dieses Stockwerks ist die großzügige Dachterrasse, die einen traumhaften Blick auf die umliegenden Felder bietet. Dieser Bereich lädt dazu ein, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Die Immobilie verfügt zudem über ca. 40 freie Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner, Gäste und Restaurantbesucher bieten.

Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Dissen und verbindet somit ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Der Kaufpreis für diese attraktive Immobilie beträgt 444.000 Euro. Mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. 50.000 Euro ergibt sich eine bemerkenswerte Rendite von rund 11,26 %.

Das Objekt weist Potenzial für Modernisierungen auf und bietet Ihnen die Möglichkeit, es nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Lage:

Dieses weitläufige Anwesen befindet sich am Ortsrand von Dissen, geografisch bereits im Bereich von Borgholzhausen, und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss und auf dem großzügigen Außengelände ist derzeit ein Gastronomiebetrieb mit Biergarten und Terrasse etabliert. Die Zimmer im 1. Obergeschoss sind mit Bad und WC ausgestattet und werden erfolgreich zur Kurzzeitvermietung genutzt. Im 2. Obergeschoss besteht weiteres Ausbaupotenzial, da die Wohnfläche hier noch nicht ausgebaut ist. Das große Grundstück bietet eine Vielzahl befestigter Parkflächen sowie eine weitläufige Grünfläche, die in der Vergangenheit zeitweise an Pferde- und Schafhalter verpachtet war. Die hervorragende Anbindung an die Autobahn A33 und die Bundesstraße B68 unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie, insbesondere für die bestehende Nutzung.

Ausstattung:

- Wohn- und Geschäftshaus
- Grundstücksfläche: ca. 6.778 m²
- Erdgeschoss: Restaurant (ca. 215 m²), aktuell verpachtet
- Erstes Obergeschoss ca. 150 m²: 4 Zimmer mit 8 Betten, Kurzzeitvermietung
- Zweites Obergeschoss: Ausbaupotenzial von ca. 80-120 m², bereits verlegte Leitungen
- Dachterrasse mit Blick auf die umliegenden Felder
- Ca. 40 freie Stellplätze
- Lage: Ortsrand von Dissen
- Kaufpreis: 444.000 Euro
- Mieteinnahmen: ca. 50.000 Euro jährlich
- Rendite: ca. 11,26 %
- Potenzial für Modernisierungen und individuelle Gestaltung

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Marvin Klug unter der Mobilfunknummer 0176 - 84 89 50 22 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-wilhelmshaven.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Parkplätze



Außenansicht



Außenansicht



Biergarten



Biergarten



Flur Erdgeschoss



Treppenaufgang



Flur Obergeschoss



*Flur Obergeschoss



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Essen / Küche



WC



Badezimmer



Ausbaureserve



Ausbaureserve



Sicherungskasten

