Germany Turkey Architektur & Immobilien
Neuer Wall 10
20354 Hamburg

Komplett saniertes Gästehaus mit top Anbindung bietet Rendite durch Vermietung

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage

Angaben zur Immobilie	
Gesamtfläche	341 m²
Grundstücksfläche	1.375 m²
Anzahl Stellplätze	10
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Neubau

Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	19.02.2035
Energieverbrauchskennwert	150,9kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Ausstelldatum	14.02.2025
Energieeffizenzklasse	E
Endenergieverbrauch Wärme kWh/(·a)	150,90

Objektbeschreibung

Mitten im beschaulichen Itzehoe, in der Lindenstraße, wartet ein nach Umnutzung frisch als Gästehaus mit 12 Betten hergerichtetes Gebäude auf die ersten Touristen. In dem klassisch rot geklinkerten Haus befinden sich vier 2-Zimmer-Apartments und zwei 3-Zimmer-Apartments in Größen zwischen ca. 33 und 65 qm – jeweils mit Küche und Bad.
Die Einheiten verteilen sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie Spitzbogen. Im Keller befindet sich die HW-Einheit mit ca. 44 qm. Dort liegen außerdem auch der Heizungsraum sowie ein weiteres Bad. Die Erdgeschosswohnungen bieten von den Küchen aus Zugang zu gemütlichen Terrassen. Diese sind teilweise überdacht.
In allen lichtdurchfluteten Apartments und Fluren ist der Boden entweder mit hellen Echtholzdielen oder mit hochwertigem Laminat in grau oder Holzoptik belegt. Fast alle Bäder sind in weiß gefliest und auch die Armaturen, Duschtassen oder auch teilweise Badewannen sind weiß. Im Dachgeschoss lässt sich das Bad via Oberlicht lüften. Alles ist in einem sehr gepflegten Zustand. Weiße Türen, Zargen und Fußleisten unterstreichen diesen Eindruck. Einige Holztüren sorgen für behagliche Abwechslung in der Ausstattung.
Die größten 3-Zimmer-Einheiten mit 63 und 65 qm liegen im Dachgeschoss mit Spitzboden. In letzteren gelangen Gäste über eine attraktive, weiße Holztreppe. Vertikale Holzbalken trennen den Raum optisch. Kleine bauliche Abstellflächen lockern angenehm auf. Durch die zwei Schlafzimmer auf zwei Ebenen können zum Beispiel Familien mit Kindern hier sehr gut unterkommen. Alle Fassadenfenster sind mit Rollläden ausgestattet – für Privatsphäre und erholsamen Schlaf. Das vorhandene Nebengebäude ist eingerahmt von einer Grünfläche, die vom Hecken eingerahmt ist. Vis-a-vis steht ein Kirschbaum. Dieser Gebäudeteil wird noch modernisiert. Er kann vom künftigen Eigentümer wunschgemäß umgenutzt werden. Es eignet sich beispielsweise als gewerbliches Lager, Grillhaus oder auch als Sauna. Weiterhin wird noch ein zusätzlicher Schuppen in den Maßen 8 x 7 m gebaut.
- Nutzungsgenehmigung für Gästehaus(Beherbergung) mit 12 Betten
- Bauteile/ sep. Zugänge: a) vorn (rechts und links, je EG, OG DG),
b) hinten EG, OG
c) KG-Einheit ca. 44 m²
- Aufgeteilt in 4 x 2 Zimmer Appartements (mit Küche und Bad)
2 x 3 Zimmer Appartements (mit Küche und Bad)
1 x 1 Zimmer HW Einheit
- KG Einheit ca. 44m²
- EG Einheiten ca. 40m² + ca. 43m² + ca. 35m²
- OG Einheiten ca. 46m² + ca. 37m² + ca. 33m²
- DG Einheiten ca. 63m² + ca. 65 m²
-10/ 1 Parkplätze (2/3 im Carport)
- Nebengebäude (gewerbliches Lager ca. 45 oder Grillhaus / Sauna und ca. 30 m² + Fahrradschuppen):
noch nicht fertiggestellt
- Baumaßnahmen/Bau-Fertigstellung nach Absprache: Heizung (Hybrid: Gas + Solar, zentrale RH + WW)

Ver-/ Entsorgung (inkl. Bäder), Glasfaser (Stadtwerke) 2022/23 erneuert

Lage

Hervorragend angebunden in Norddeutschland Das künftige Gästehaus ist vor allem aufgrund seiner Lage mitten in Itzehoe sehr attraktiv. Gäste können bequem anreisen: Entweder mit dem Auto von der A 24 aus oder über den nahegelegenen Bahnhof Itzehoe.
Es befindet sich eine Bushaltestelle genau gegenüber der Ferienpension und den Übernachtungsgästen stehen zudem elf Parkplätze zur Verfügung, davon zwei im Carport. Nach Hamburg sind es etwa 45 Minuten Autofahrt und nach St. Peter-Ording an der Nordsee etwa eine Stunde.
Attraktive Umgebung für einen Aufenthalt in Itzehoe Neben der guten Anbindung ist auch die Umgebung attraktiv. Es gibt verschiedene Sportvereine und Spielplätze oder Freizeitaktivitäten wie ein Bowlingcenter oder einen Skatepark. Auch an Gastronomie mangelt es nicht. Westlich und nordwestlich lädt ein Waldgebiet zum Spazieren ein und die Jüngsten dürfen sich auf einem Wasserspielplatz austoben. Südlich fließt die Stör, an deren Ufer es sich schön flanieren lässt.

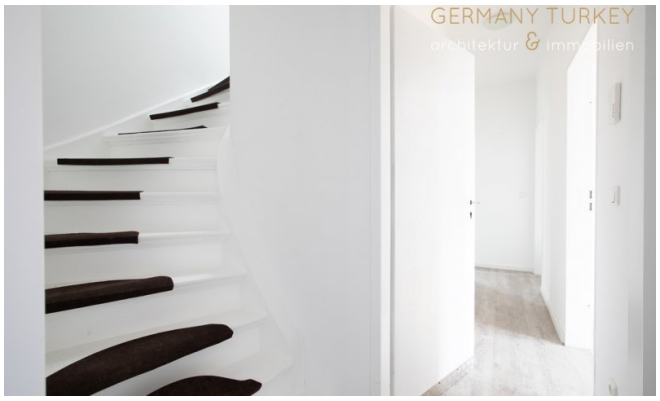
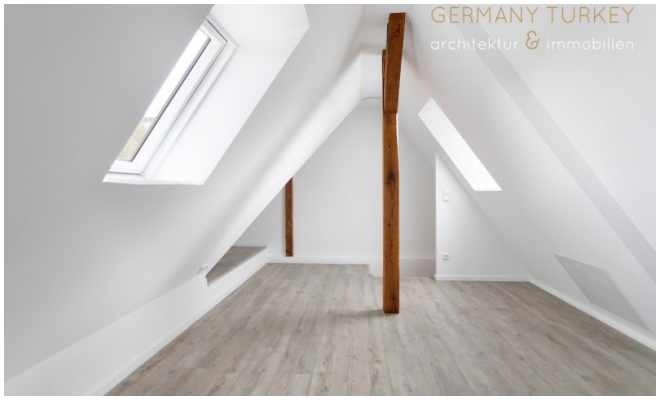
Ausstattung

Ausstattung nach Abschluss der baulichen Maßnahmen
Folgende Baumaßnahmen bzw. deren Bau-Fertigstellung erfolgen ebenfalls noch in Absprache mit dem künftigen Eigentümer. So gibt es ein hybrides Heizungssystem aus Gaszentralheizung mit Solarthermie, die auch der Warmwasserbereitstellung dient. Die Solarkollektoren sind bereits auf dem Dach montiert. Weiterhin wurde die Glasfaser-Internetanbindung im Jahr 2023 durch die Stadtwerke erneuert.

Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass weitere Objektangaben auf Bitten der Eigentümer nur nach Übermittlung des vollständigen Namens, der postalischen Anschrift und einer Telefonnummer, zur Verfügung stellen können.

Germany Turkey Architektur & Immobilien
Neuer Wall 10
20354 Hamburg



Germany Turkey Architektur & Immobilien
Neuer Wall 10
20354 Hamburg