

## Haus direkt an der Wilster Au mit Anleger ! Wilster ! OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Käufercourtage	keine Käuferprovision
Kaufpreis	210.000 €
Kaufpreis pro Fläche	875 € (m <sup>2</sup> )



### Ausstattung

Das charmante Mehrfamilienhaus (rechte Seite/Hälfte der Gesamtansicht) mit 2 Wohneinheiten befindet sich in Wilster direkt an der Wilsterau.

Eine der 2 Einheiten ist unbefristet vermietet. Der Mietvertrag wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Die leere Wohnung wurde vom Eigentümer selbst genutzt. Die zu erzielende Nettokaltmiete ist noch nicht in die Jahresnettokaltmiete eingerechnet.

Die Leerwohnung steht sofort zur Verfügung.

Jährliche NKM 5.820,00 Euro ohne Vermietung der Leerwohnung im EG.

Das ca. 1920 erbaute Mehrfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 240,00 m<sup>2</sup> zwei Wohneinheiten und eine wohnliche Nutzfläche mit 2 Räumen im Dachgeschoss. Ein großer Bodenraum wird zur Zeit als Trocken- und Abstellraum genutzt.

Der große Keller mit ca. 87,00 qm Nutzfläche ist auch als Werkstatt nutzbar und über eine Außentreppe begehbar.

Die Wohnungen verfügen über je 3 Zimmer, Küche, Dusch- oder Wannenbad, Flur.

Die zwei Einbauküchen sind Vermieterigentum.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	240 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.152 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche	120 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	3
Balkone	1
Baujahr	1920
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Absprache



Von der Rückseite des Hauses ist die EG Wohnung zusätzlich zugänglich (von der Veranda direkt in die Küche).

Der Hinterhof, mit großer Rasenfläche, bietet ebenfalls Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, weitere Hobbyaktivitäten und das Aufstellen eines Pools. Weiterhin befinden sich hier 2 Garagen (1 vermietet) und eine überdachte Terrasse.

Das Objekt präsentiert sich in einem altersgemäßen stetig gepflegten Zustand.

Absolutes Highlight ist die Lage an der Wilsterau mit eigenem Anleger.

Der Fluss ist 19 km lang, der Ursprung ist beim Nord-Ostsee-Kanal und der Abfluss geht über die Stör, dann in die Elbe und zum Schluss in die Nordsee

Anleger an der Wilsterau, diese mündet an der Schleuse Kasenort in die Stör.

Der Fluss zählt zu den besten Friedfischgewässern Norddeutschlands ( Das Gewässer hat einen großen Bestand an Zandern und Barschen, Weißfischen, Brassen, usw.). Die Qualität des Wassers ist nicht bekannt doch man könnte selbst einen Wasserqualitätstest machen, um herauszufinden ob das Wasser zum Baden geeignet ist.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



- 3 m
- Pultdach/Kieler Dach mit Giebelgauben
- Ofen in der EG Wohnung



## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	08-2033
Endenergiebedarf	227.7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.08.2023
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	227.70





Wilster Nebengelasse



Wilster Pavillon



Wilster Garagen



Wilster Vorhaus





Wilster Wohnzimmer 2. Ansicht



Wilster Wohnzimmer



Wilster Küche



Wilster Bad



Wilster Bad 2. Ansicht



Wilster Flur zum Bad



Wilster Schlafzimmer



Wilster Flur ..





Wilster Flur zum Treppenhaus



Wilster Kachelofen



Wilster Esszimmer mit Kachelof



Wilster 2. Wohnung Eingang





Wilster Treppenhaus gesamt



Wilster Ufer



Wilster Aufgang Dachboden



Wilster weiteres Zimmer im Dac





## Ansprechpartner

Jana Loeschner  
OTTO STÖBEN GmbH  
Kirchenstraße 2  
25524 Itzehoe

Durchwahl

Mobil

Zentrale

Fax

E-Mail

+494821679711

+491722796831

+494821679711

+494316640338

[loeschner@stoeben.de](mailto:loeschner@stoeben.de)