


# Industriecharme und Moderne kombiniert: Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

| Ext-26 | 1992 | 120 m² | 1.800 m² | 4 |
|---|---|---|---|---|
| Objektnummer | Baujahr | Wohnfläche | Grundstücksfläche | Zimmer |

# Die Immobilie

Sie möchten in einem tollen Mehrfamilienhaus wohnen und gleich einziehen - ganz ohne lästige Renovierungsarbeiten?

Das Haus ist aktuell in drei separate Einheiten aufgeteilt, die durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden sind. Je nach Bedarf kann also ein großzügiges Einfamilienhaus entstehen oder auch eine Einliegerwohnung integriert werden.

Das moderne Mehrfamilienhaus besticht sowohl durch eine zeitlose Einrichtung und eine durchdachte Raumaufteilung als auch mit viel Privatsphäre in einer ruhigen Nachbarschaft.

## Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **120 m²** |
| Grundstücksfläche | **1.800 m²** |
| Nutzfläche | **30 m²** |
| Gartenfläche | **800 m²** |
| Zimmer insgesamt | **4** |
| Schlafzimmer | **3** |
| Badezimmer | **1** |
| Separate WCs | **2** |
| Stellplatzart | **Carport, Freiplatz** |
| Balkone | **2** |
| Terrassen | **1** |
| Balkon-/Terrassenfläche | **22 m²** |

## Zustand & Erschließung

| | |
|---|---|
| Baujahr | **1992** |
| Zustand | **gepflegt** |
| Dachform | **Pyramidendach** |
| Keller | **teilweise unterkellert** |

### Sonstiges

ACHTUNG! Sorry, es handelt sich hier nur um ein BEISPIELOBJEKT!

| | |
|---|---|
| Immobilie ist verfügbar ab | **sofort** |
| Nichtraucher-Immobilie | **ja** |
| Haustiere erlaubt | **ja** |

## Ausstattung

Durch die Größe ergeben sich verschiedene Möglichkeiten der Nutzung: So kann z. B. eine Wohneinheit selbst genutzt und eine weitere vermietet werden. Die Immobilie kann aber ebenso zu einem Mehrgenerationenhaus umgebaut werden.

Hinsetzen und wohlfühlen: Eine große Terrasse gewährt den Blick auf den geschmackvoll gestalteten Außenbereich und bietet einen Ihnen Ihren persönlichen Rückzugsort vom hektischen Alltag unter freiem Himmel.

Das Erdgeschoss bietet einen durchgängigen Vollholz-Dielenboden, die Vorbereitung für einen Kachelofen mit sichtbarer Flamme (Abluft und Zuluft) sowie einen großen Wohnraum mit offener Küche. Letzterer bietet genügend Stauraum für alle Utensilien und Haushaltsgeräte. Heizstrahler sorgen dafür, dass man die Terrasse jederzeit auch bei tieferen Temperaturen genießen kann. Direkt neben der Terrasse befindet sich zudem ein beheizbarer Raum, der z. B. für die wetterfest Aufbewahrung von Terrassenmöbeln, Pflanzkübeln, Grills etc. genutzt werden kann.

| | |
|---|---|
| Art der Ausstattung | **luxuriös** |
| Heizungsart | **Fußbodenheizung** |
| Befeuerung | **Öl, Elektro, Solar** |
| Bodenbelag | **Teppich, Dielen, Doppelboden** |
| Badausstattung | **Fenster** |

- ✓ barrierefrei
- ✓ Dachboden
- ✓ DVBT-Empfang
- ✓ Gäste-WC
- ✓ Kabelkanäle
- ✓ rollstuhlgerecht
- ✓ Sauna
- ✓ seniorengerecht

# Lage & Infrastruktur




*Gerne teilen wir Ihnen die genaue Adresse auf Anfrage mit!*

Das mit viel Liebe zum Detail ausgebaute Mehrfamilienhaus befindet sich in immer beliebter werdenden, als "Niels-Bowie-Viertel" bekannten Ortsteil von Silberfeld.

Silberfeld besticht durch seine wunderbare Lage und eine hervorragende Infrastruktur. Der Ort ist über die Bahnlinie Garmisch-Flensburg und die Bundesstraße 123 sehr gut an den ÖPNV angebunden.

| | |
|---|---|
| Ausblick | **Fernblick** |
| Distanz zum Flughafen | **70,0 km** |
| Distanz zur Autobahn | **15,0 km** |
| Distanz zum Kindergarten | **7,0 km** |
| Distanz zur Grundschule | **13,0 km** |
| Distanz zum Gymnasium | **16,0 km** |
| Distanz zum Zentrum | **7,0 km** |
| Distanz zum See | **21,0 km** |
| Distanz zu Sportanlagen | **5,0 km** |
| Distanz zum Naherholungsgebiet | **8,0 km** |

## Preise

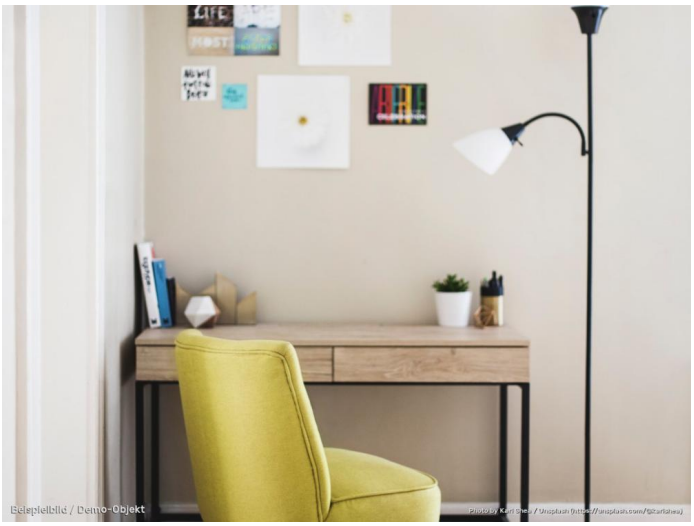
| | |
|---|---|
| Nettokaltmiete | **1.800 €** |
| Kaltmiete | **2.064 €** |
| monatl. Betriebs-/Nebenkosten | **264 €** |
| monatl. Heizkosten | **132 €** |
| Warmmiete (inkl. Heizkosten) | **2.196 €** |

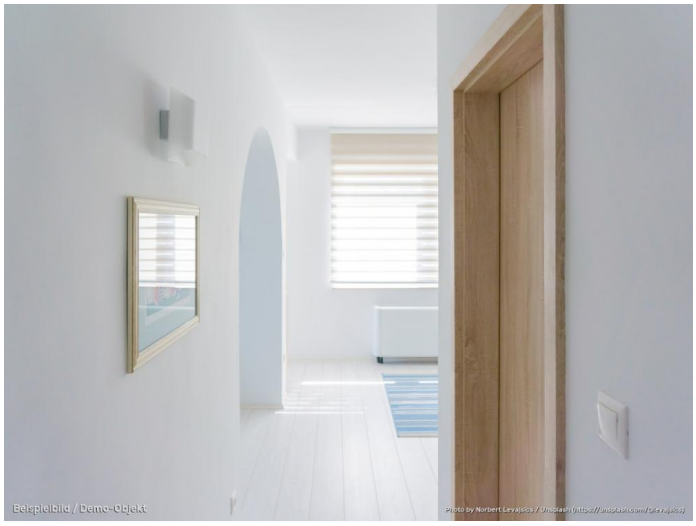
## Energieausweis

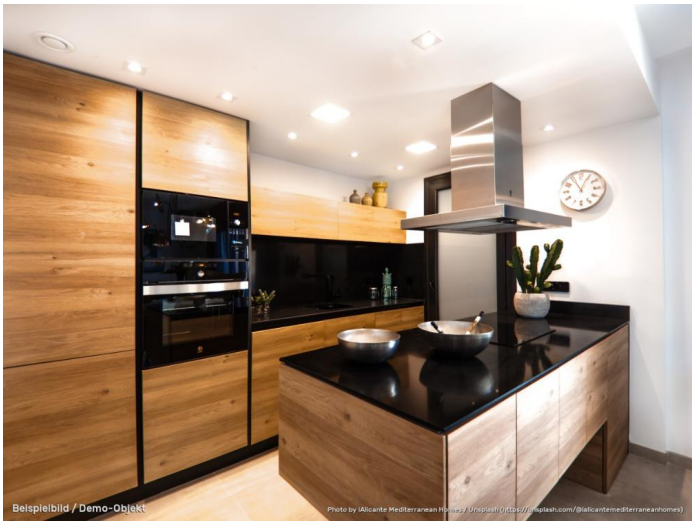
| | |
|---|---|
| Energieausweis-Art | **Bedarf** |
| Energieausweis gültig bis | **31.05.2028** |
| Endenergiebedarf | **275 kWh/(m²*a)** |
| Primärenergieträger | **Öl, Elektro, Solar** |
| Energieeffizienzklasse | **H** |
| Baujahr (Energieausweis) | **1992** |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | **09.05.2023** |
| Energieausweis-Jahrgang | **ab Mai 2014** |

# Impressionen



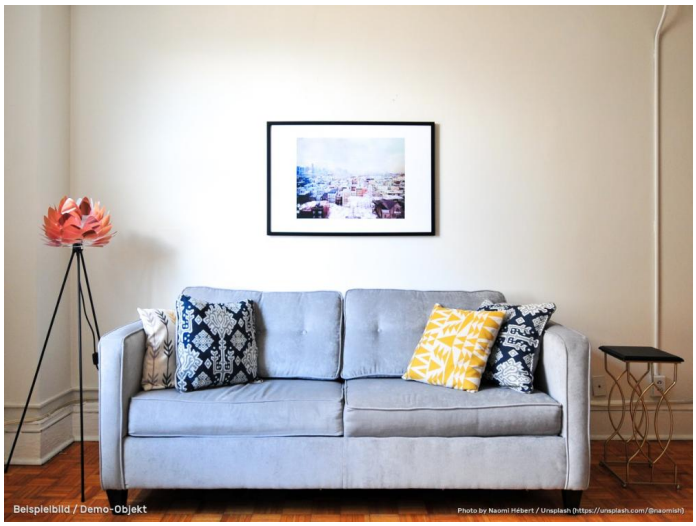










Beispielbild / Demo-Objekt

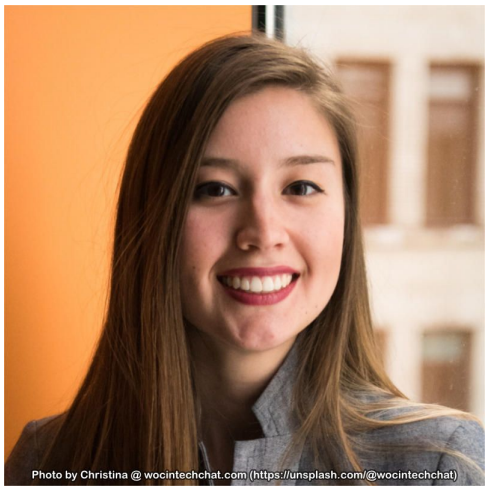

Beispielbild / Demo-Objekt
Photo by Naomi Hébert / Unsplash (https://unsplash.com/@naomish)


Beispielbild / Demo-Objekt
Photo by Naomi Hébert / Unsplash (https://unsplash.com/@naomish)

## Grundrisse


Beispielbild/ Demo-Objekt
Photo by Pixabay / Pexels (https://www.pexels.com/@pixabay)

# Kontakt




Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

## Bettina Beispiel

| | |
|---|---|
| E-Mail | **bettina.beispiel@immonex.one** |
| Telefon | **+49 9999 12345610** |
| Mobil | **+49 12345 987654322** |
| Fax | **+49 9999 1234569** |

| | |
|---|---|
| E-Mail (Zentrale) | **test@test.de** |
| Telefon (Zentrale) | **030/123456** |