



impro Immobilienverwertung GmbH,
NL Hamburg
Herr Maximilian Franzen
Pappelallee 28
22089 Hamburg

Telefon +49 40 3003151915
Telefax +49 40 30031519160
Mobil +49 151 11630332
E-Mail franzen@impro.de
Website www.impro.de



Zweifamilienhaus mit Potenzial in zentraler Lage

ID 0671/25

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 68.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision, mind. jedoch 3.500,00 EUR
pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

📍 25524 Itzehoe
Hinter dem Sandberg 29

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	237,00 m ²	Baujahr	ca. 1890	Wohnfläche	124,00 m ²
Wohneinheiten	2	Balkon	Ja	Energieausweis	nicht vorhanden
Zimmeranzahl	6	Terrasse	Ja	Erschließung	voll erschlossen

Objektbeschreibung

Lage

- Itzehoe ist eine Mittelstadt im Südwesten Schleswig-Holsteins mit ca. 35.000 Einwohnern, gelegen ca. 60 km nordwestlich von Hamburg und ca. 65 km südwestlich von Kiel.
- Das Objekt befindet sich in zentraler Lage und ist gut erreichbar.

- Straßenanliegendes Grundstück, bebaut mit einem teilweise unterkellertem Zweifamilienhaus nebst Terrasse, Grünfläche und mehreren Abstellräumen im Hinterhof.
- Das Objekt befindet sich überwiegend in sanierungsbedürftigem Zustand, Teile befinden sich im Rohbau.

- Das Wohnhaus wurde ca. 1890 errichtet. Eine begonnene Sanierung wurde nicht fertiggestellt.
- Das Haus ist in zwei Wohneinheiten geteilt.
- Wohneinheit 1 erstreckt sich über Erdgeschoss und Dachgeschoss (Rohbau) mit rückseitigem Balkon.
- Wohneinheit 2 befindet sich ausschließlich im Erdgeschoss.
- Die Wohneinheiten verfügen jeweils über separate Gas- und Stromzähler. Die Wasserversorgung erfolgt gemeinschaftlich.

Ausstattung und Zustand:

- Dach und Dämmung im gesamten Objekt wurden 2023 erneuert.
- Fenster wurden teilweise ausgetauscht.
- Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.
- In WE1 sind Flur und Bad mit Fußbodenheizung ausgestattet, im Übrigen erfolgt die Beheizung über Heizkörper.
- Bodenbeläge: Laminat, Stein und Echtholzparkett.
- Erdgeschossfenster sind mit manuellen Rollläden versehen.

- Aufteilung Wohneinheit 1:
- Erdgeschoss: Flur, Bad, Küche, vier Zimmer
- Dachgeschoss m. rückseitigem Balkon: Im Rohbau

- Aufteilung Wohneinheit 2:
- Zwei Zimmer, Küche, Bad
- Der Hinterhof mit Grünfläche und vier Abstellräumen ist von beiden Wohneinheiten aus zugänglich.
- Allgemeiner Zustand:
- - Fassade augenscheinlich in gutem Zustand.
- - Dach und Isolierung neuwertig.
- - Innenräume insgesamt sanierungsbedürftig.
- - Dachgeschoss in WE 1 im Rohbau.

Hinweise:

- Verkauf aus Insolvenz. Zustimmung Insolvenzverwaltung und Grundpfandgläubiger erforderlich.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

