

Joachim Kürschner
Viehastr.9
52477 Alsdorf
Tel 02404 955838
Fax 02404 955840
email:
joachimkuerschner@online.de

Joachim Kürschner, Viehastr. 9, 52477 Alsdorf

Immobilien

Stummer
Gottfried-Trippel-Str.21

34132 Kassel

01.02.2011

sehr geehrte Damen und Herren,

Wir besitzen ein 7-Familienhaus mit 3 Garagen und einem kleinen Laden in Felsberg, das wir aufgrund der großen Entfernung zu unserem Wohnort und unseres Alters nicht mehr richtig bewirtschaften können.

Wir möchten dieses Haus zu folgenden Bedingungen verkaufen:

1. Wir erhalten 10 Jahre lang 1500,- Euro/Monat. Das entspricht unter 65% der heute möglichen Kaltmiete in Höhe von ca. 2500,- Euro/Monat. Danach gehört das Haus lastenfrei dem Käufer. Sein Aufwand für das Risiko von Leerstand, Reparaturen und Verwaltung decken die restlichen ca. 35 % der Mieteinnahmen und verringern sich noch bei evtl. Mieterhöhungen. Sein Kaufpreis ist dann nur das enthaltene Risiko und die Kosten des Erwerbs. Sollten wir beide (Eheleute 68 und 71 Jahre) vor Ablauf der 10 Jahre sterben, gehört das Haus lastenfrei dem Erwerber.

2. alternativ zu 1.: ca. 140 000,- Euro Kaufpreis in bar.

Ein Expose des Hauses fügen wir bei.

mit freundlichen Grüßen

Joachim Kürschner



Anlage: Expose des Hauses.

Expose Mehrfamilienhaus

02.02.2011

Eigentümer: Joachim Kürschner 52477, Alsdorf, Viehastr. 9

Tel 02404 955838, Fax 02404 955840

Email: joachimkuerschner@online.de

Haus mit 7 Wohneinheiten, 1 Laden und 3 Garagen in
34587 Felsberg, Homberger Str. 9

Lage: Das Hausgrundstück liegt im Ortskern von Felsberg-
Gensungen an einer Bundesstraße. Busstation, Bahnhof
und Schulen in der Nähe.

Zust: Es handelt sich um einen Altbau, der 1905 teilweise in
Fachwerkbauweise errichtet wurde. Das Haus wurde 1972
umgebaut, ist teilrenoviert und hat in allen Wohnungen
eine Gasthermenzentralheizung. Alle Fenster sind aus
Kunststoff und doppelt isolierverglast.
Die Wohnungen haben alle komplette Bäder mit Durchlauf-
erhitzer oder Boiler. Bodenbeläge: PVC, Laminat oder
Teppich. Der Kellerbereich ist Bruchsteinmauerwerk,
Ein Giebel ist Ziegelvollmauerwerk. Parterre und Ober-
geschoß bestehen aus Ziegel oder Ziegelfachwerk. Das
Treppenhaus hat Holztreppe.
Es besteht Investitionsbedarf u.A. zur Wärmeisolierung

Grundstück 765 qm

Raumaufteilung:

Eg links	1 Wohnzimmer	-	15,30	qm
	1 Schlafzimmer	=	13,79	"
	1 Kinderzimmer	=	10,83	"
	1 Küche	=	11,23	"
	1 Bad WC	=	6,04	"
	1 Flur	=	7,42	"
		= Wohnfl.	64,61	qm

rechts	1 Wohnzimmer	=	19,83	qm
	1 Schlafzimmer	=	14,14	"
	1 Kinderzimmer	=	13,90	"
	1 Küche	=	18,56	"
	1 Bad WC	=	8,98	"
	1 Flur	=	6,72	"
		= Wohnfl.	82,13	qm

1 Flur Treppenhaus	=	34,78	qm
1 Lagerraum Laden	=	30,87	qm

zusammen Wohn und Nutzfläche

212,39 qm

Og links	1 Wohnzimmer	=	18,40	qm	
	1 Schlafzimmer	=	15,00	"	
	1 Kinderzimmer	=	10,75	"	
	1 Kinderzimmer	=	10,25	"	
	1 Küche	=	16,10	"	
	1 Bad WC	=	5,30	"	
	1 Flur Diele WC	=	9,30	"	
			= Wohnfl.	86,10	qm
rechts	1 Wohnzimmer	=	31,80	qm	
	1 Schlafzimmer	=	14,80	"	
	1 Kinderzimmer	=	13,60	"	
	1 Kinderzimmer	=	9,80	"	
	1 Bad WC	=	7,60	"	
	1 Küche	=	18,45	"	
	1 WC	=	7,25	"	
	1 Flur, Diele	=	11,50	"	
			= Wohnfl.	114,80	qm
	Treppenhaus	=	11,50	qm	
	zusammen Wohn und Nutzfläche				212,40 qm
Dg.links	1 Wohnzimmer	=	21,20	qm	
	1 Schlafzimmer	=	17,25	"	
	1 Kinderzimmer	=	10,25	"	
	1 Küche	=	14,00	"	
	1 Bad WC	=	4,95	"	
	1 Flur Diele	=	4,70	"	
			= Wohnfl.	72,35	qm
mitte	1 WohnzimmerKüche	=	23,00	qm	
	1 Schlafzimmer	=	18,80	"	
	1 Bad WC	=	4,95	"	
	1 Flur Diele	=	6,70	"	
		= Wohnfl.	53,45	qm	
rechts	1 Wohnzimmer	=	18,40	qm	
	1 Schlafzimmer	=	19,20	"	
	1 Kinderzimmer	=	11,20	"	
	1 Küche	=	13,20	"	
	1 Bad WC	=	5,60	"	
	1 Flur Diele	=	5,20	"	
		= Wohnfl.	72,80	qm	1
	Treppenhaus	=	11,50	qm	
	zusammen Wohn und Nutzfläche				210,30 qm

Keller ebenerdig: 3 Garagen
 1 Lagerraum, Waschküche
 7 Kellerraumverschläge
 Ladenanbau mit Nebenraum ca. 60 qm Nutzfläche

Wohnfläche gesamt: 546,24 qm
Laden / Nebenraum: 60,00 qm

Mieteinnahmen 2010:		Nebenkostenabschlag:	
Eg Whg.1 links	250,00 €	40,00 €	
Whg.2 rechts	280,00 €	40,00 €	Leerstand
Og Whg.3 links	300,00 €	40,00 €	
Whg.4 rechts	400,00 €	60,00 €	
Dg Whg.5.links	290,00 €	60,00 €	
Whg.6.mitte	180,00 €	30,00 €	
Whg.7.rechts	280,00 €	30,00 €	gekündigt
Laden	150,00 €	25,00 €	
Garagen	75,00 €		
	-----	-----	
monatlich	2.205,00 €	325,00 €	
jährlich	26.460,00 €	3.900,00 €	

Alle Angaben und Grössen sind ca. Angaben und müssen evtl. überprüft werden. Sie beruhen z.T. auf mir benannten Maßen und Werten.