HH810 - Villa - Puerto de la Cruz Zentrum - Ruhige Lage

Zu Verkaufen - Haus / Villa

Contact: MiCasa24.eu

Email: info@micasa24.eu

Phone: 0034-620454548

URL: https://tinyurl.com/2qwebeqn

Address: Puerto de la Cruz

Price: 580.000 Euro

MiCasa24.eu bietet ihnen hier ein Haus / Bungalow im Zentrum von Puerto de la Cruz, in der Calle Mirlos 5 hinter der Post von Puerto de la Cruz. Einer der wenigen Villen die es im Zentrum noch gibt. Absolut ruhig, da das Haus am Ende einer Sackgasse liegt.

Das Haus wurde bis Januar 2017 komplett saniert und renoviert, Wasser, Abwasser, Strom etc.

In dem Haus befindet sich ein großes Wohnzimmer mit integrierter Küche.
In der Küche befindet sich auch ein starkes Abluftsystem welche binnen 15 Minuten einmal in dem Raum die Luft komplett austauscht.

Alle Fenster sind Doppelverglast und die Fensterrahmen aus hochwertigen PVC. Die großen 2 x 1,30 Meter Fenster sind auch mit Jalousien ausgestattet.

2 Schlafzimmer, 2 Bädern.
In einem Bad (en Suite) befindet sich eine Tripeldusche, WC, Bidet und Urinal. In dem anderen Bad eine Einzeldusche, WC, Urinal und eine Waschmaschine.
Diese Waschmaschine kann aber auch im Nebengebäude (ehemalige Garage) angeschlossen werden.

Eine große 100m2 Dachterrasse und 2 Terrassen (je ca. 10m2) hinter und vor dem Haus machen das Haus perfekt. Auf einer der Terrassen ist immer Sonne, wenn sie scheint.

Das Haus hat einen großen Garten mit 238m2 und eine gesamte Wohnfläche mit Garage von ca. 120m2.

Die Garage auf dem Grundstück kann auch als Gästeapartment umgebaut werden. Wasser, Abfluss und Strom sind bereits vorhanden.

Auch besteht die Möglichkeit auf einer weiteren Etage noch ca. 40m2 + Wintergarten aufzustocken.
Kosten dafür ca. 30.000 Euro.
Auch ein Pool ist möglich.
Kosten dafür ca. 10-15.000 Euro.
Planung, Genehmigung bereits vorhanden.

Das gesamte Grundstück misst 358m2.

Damit wohnen sie im Zentrum von Puerto de la Cruz, 300 Meter zum Meer und 300 Meter zum Zentrum von Puerto de la Cruz.

Die Zone ist absolut ruhig, da die Straße zum Haus in einer Sackgasse endet.
Ein absolutes schönes modernes und nur mehr selten vorkommendes Einzelhaus in dieser Zone.

PREISEMPFEHLUNG DURCH KI CHATGPT:

Eckdaten der Immobilie:
Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Puerto de la Cruz in einer ruhigen Sackgasse.
Sie verfügt über ein Grundstück von 358 m² und eine Wohnfläche von ca. 120 m² inklusive Garage.
Das Haus wurde 1969 erbaut und im Jahr 2017 vollständig renoviert.
Es befindet sich in einem sehr guten, modernisierten Zustand.
Insgesamt bietet es ca. 120 m² Terrassenfläche und ca. 238 m² Garten.
Besonders hervorzuheben ist die freistehende Lage mit Ausbaupotenzial sowie die Nähe zum geplanten Yachthafen.
Marktanalyse und Vergleich

Lage:
Freistehende Häuser im Zentrum von Puerto de la Cruz sind äußerst selten.
Die Kombination aus ruhiger Lage und unmittelbarer Zentrumsnähe ist besonders gefragt.
Vergleichbare Objekte in der Umgebung (z. B. Calle Valois, Calle Aceviños) werden aktuell mit 3.800 bis 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten.

Wohnfläche realistisch bewertet:
Bei einem konservativen Mittelwert von 4.300 Euro pro m² ergibt sich für 120 m² Wohnfläche ein Wert von etwa 516.000 Euro.

Grundstückswert:
In dieser Lage liegt der Bodenrichtwert bei ca. 700 bis 900 Euro pro m².

Das ergibt rechnerisch etwa 286.000 Euro für 358 m² Grundstück.
Da das Grundstück jedoch bereits bebaut ist, wird der Mehrwert des Außenbereichs (Terrassen, Garten, Garage) eher pauschal mit 80.000 bis 100.000 Euro bewertet, anstelle des vollen Bodenwertes.

Zustand und Ausstattung:
Das Objekt ist gut gepflegt und erfordert keine sofortigen Investitionen.
Es besteht Ausbaupotenzial für z. B. eine Dachterrasse oder ein Gästeapartment.
Ein Pool kann bei Wunsch realisiert werden.
Der Zustand und das Potenzial rechtfertigen eine zusätzliche Wertsteigerung von etwa 40.000 Euro.

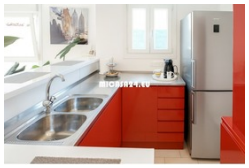
Empfohlener Verkaufspreis
Basierend auf der Bewertung ergibt sich folgender Preisrahmen:
Wohnfläche (bewertet): 516.000 Euro
Mehrwert durch Terrassen, Garten, Garage: 90.000 Euro
Aufwertung durch Zustand und Potenzial: 40.000 Euro
Gesamtempfehlung: 646.000 Euro

Empfehlung
Ein realistischer Verkaufspreis liegt zwischen 640.000 und 660.000 Euro.
Für einen schnellen Verkauf wäre ein Preis von ca. 599.000 Euro angemessen.
Bei Geduld und gezielter Vermarktung kann ein Preis von bis zu 680.000 Euro erreicht werden.

Der derzeit aufgerufene Preis von 580.000 Euro liegt unter dem realistischen Marktwert.

HH810 - Villa - Puerto de la Cruz Zentrum - Ruhige Lage

Zu Verkaufen - Haus / Villa



Wohnfläche: 120 m^2

Grundfläche: 358 m^2

Möbliert: JA

Zimmer: 3

Küchen: 1

Bad / WC: 2

Terrasse: 3 Stück

Garten: JA

Meerblick: JA

Garage / Stellplatz: JA

Behindertengerecht: JA

Satelliten TV: JA

Extras: Meerblick von Dachterrasse, eingeschränkt.