Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Einmalige Chance: Kapitalanlage als Ensemble aus Wohn- und Gewerbeobjekten mit Ausbaupotential

Objektnummer: 26241048



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 923.44 m^2 • ZIMMER: 30.5 • GRUNDSTÜCK: 19337 m^2

Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26241048
Wohnfläche	ca. 923.44 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	30.5
Badezimmer	7
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Carport, 25 x Freiplatz

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 418 m²
Gewerbefläche	ca. 344.21 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1580 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

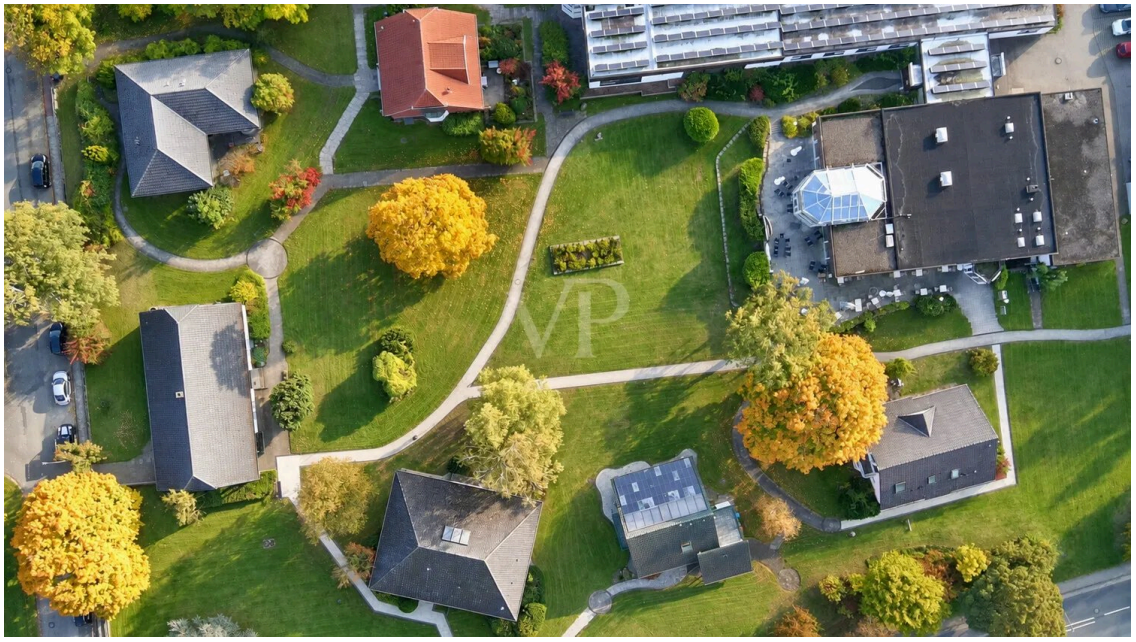
Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Ein erster Eindruck

DAS INVESTMENT AUF EINEN BLICK
a) Vielseitiger Immobilienbestand: Sieben Wohn- und Gewerbegebäude mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten
b) Großzügige Flächenstruktur: Insgesamt rund 19.300 m² Grundstücksfläche gemäß den aufgeführten Einzelgrundstücken
Wohnimmobilien: Sechs Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnflächen, Grundrissen und Baujahren
c) Gewerbeimmobilie: Gastronomie- und Veranstaltungsgebäude mit rund 657 m² Nutz- und Gewerbefläche
d) Ertragskennzahlen: 92.858 Euro jährlicher Soll-Mietertrag und 78.024 Euro jährlicher Ist-Mietertrag
e) Plan-Rendite: 4,32 % gemäß vorliegender Kalkulation
f) Entwicklungsperspektive: Potenzial für zusätzliche Wohnbebauung auf einer Teilfläche sowie mögliche alternative Nutzungen weiterer Grundstücksflächen, vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung

EIN INVESTMENT MIT VIELFÄLTIGEN ERTRAGSPERSPEKTIVEN

Dieses außergewöhnliche Immobilienensemble vereint unterschiedliche Nutzungsarten, eigenständige Gebäude und großzügige Grundstücksflächen zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit für langfristig orientierte Kapitalanleger, private Investoren und professionelle Bestandshalter.

Das Portfolio umfasst sechs Einfamilienhäuser sowie ein großzügiges Gastronomie- und Veranstaltungsgebäude. Ergänzt wird der Immobilienbestand durch eine rund 7.456 m² große Parkplatzfläche, die neben ihrer bisherigen Funktion als Besucher- und Restaurantparkplatz weitere Nutzungsperspektiven bieten könnte.

Die Kombination aus Wohnimmobilien, gewerblicher Nutzfläche und umfangreichen Grundstücksflächen schafft eine differenzierte Ausgangssituation für Investoren, die neben laufenden Mieterträgen auch die mittel- bis langfristige Entwicklung des Bestands in ihre Investitionsstrategie einbeziehen.

Mit einem ausgewiesenen jährlichen Soll-Mietertrag von 92.858 Euro und einem derzeitigen Ist-Mietertrag von 78.024 Euro bietet das Ensemble eine nachvollziehbare wirtschaftliche Ausgangsbasis. Die Differenz zwischen Ist- und Soll-Miete eröffnet Ansatzpunkte für eine weitergehende Analyse der Ertragssituation und möglicher Optimierungspotenziale.

Im Mittelpunkt steht ein Immobilienbestand, der laufende Erträge mit langfristigen Perspektiven für die Nutzung und Entwicklung von Gebäuden und Grundstücken verbindet.

WOHNEN UND GEWERBE IN EINEM VIELSEITIGEN BESTAND

Sechs Einfamilienhäuser mit individuellen Eigenschaften

Die sechs Wohnhäuser verfügen über Wohnflächen zwischen rund 124 und 182 m² und wurden zwischen 1980 und 2002 errichtet. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Architektur, ihrer Geschossigkeit und ihrer Grundrissgestaltung.

Die Wohnflächen summieren sich auf rund 920 m². Die Häuser umfassen sowohl eingeschossige Bungalows als auch Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss. Dadurch entsteht ein vielfältiger Wohnimmobilienbestand mit unterschiedlichen Zielgruppen und Nutzungsmöglichkeiten.

In den Jahren 2014 bis 2016 wurden bei mehreren Gebäuden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung von Gas-Brennwertthermen, Innenumbauten, Arbeiten an Fassaden und Fachwerk sowie teilweise die Erneuerung elektrischer Installationen.

Die einzelnen Häuser können im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung differenziert betrachtet werden. Je nach Mietstatus, Zustand und örtlicher Nachfrage ergeben sich Ansatzpunkte für eine langfristige Vermietungsstrategie und eine gezielte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands.

Eine besondere Stellung innerhalb des Ensembles nimmt das OKAL-Parkcafé beziehungsweise -Restaurant in der Hemmendorfer Straße 32 ein.

Das 1973 errichtete, eingeschossige Gebäude wurde als Gastronomie- und Veranstaltungsimmobilie konzipiert und verfügt über insgesamt rund 656,86 m² Nutz- und Gewerbefläche.

Die vorhandene Aufteilung ermöglicht eine differenzierte gastronomische Nutzung mit Restaurantbetrieb, Veranstaltungen und Bankettangeboten. Ob alternative gewerbliche Konzepte realisierbar sind, hängt von den konkreten Anforderungen, der baulichen Eignung und den jeweiligen Genehmigungen ab.

Das Gebäude wurde zwischen 2014 und 2017 in mehreren Bereichen modernisiert. Zu den dokumentierten Maßnahmen zählen die Erneuerung der Terrasse und der Beschattung, Umbauten der Innenräume, eine neue Gas-Brennwerttherme sowie Arbeiten an Bodenflächen, Raumteilung und Dach einschließlich Dachkuppel.

Das zugehörige Grundstück umfasst 5.261 m². Nach den vorliegenden Angaben könnte hier zusätzlich die Errichtung von ein bis zwei Einfamilienhäusern in Betracht

kommen. Die tatsächliche Umsetzbarkeit ist anhand des geltenden Planungsrechts und der baurechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

Damit bietet die Gewerbeimmobilie neben ihrer bestehenden Nutzung einen eigenständigen Ansatzpunkt für die wirtschaftliche Betrachtung des Gesamtbestands.

EIN IMMOBILIENENSEMBLE MIT MEHREREN INVESTITIONSANSÄTZEN

Dieses Angebot richtet sich an Investoren, die einen vielseitigen Immobilienbestand mit bestehenden Mieterträgen und zusätzlichen Entwicklungsperspektiven suchen.

Sechs Einfamilienhäuser, ein großzügiges Gastronomie- und Veranstaltungsgebäude sowie umfangreiche Grundstücksflächen bilden die Grundlage für eine differenzierte Investitionsstrategie. Der ausgewiesene Soll-Mietertrag, die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und die mögliche Weiterentwicklung einzelner Grundstücksflächen bieten mehrere Ansatzpunkte für die wirtschaftliche Analyse.

Die Attraktivität des Angebots ergibt sich insbesondere aus dem Zusammenspiel von laufender Bewirtschaftung, unterschiedlichen Nutzungsarten und potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten.

Ein Investment für Kapitalanleger und Bestandshalter, die nicht nur den aktuellen Immobilienbestand betrachten, sondern auch die langfristigen Perspektiven von Gebäuden, Grundstücken und Nutzungskonzepten in ihre Entscheidung einbeziehen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen sowie Mieter*innen eine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Ausstattung und Details

Es handelt sich hauptsächlich um Einfamilienhäuser in ein- bis anderthalb-geschossiger Ausführung;
Konstruktionsart: Holztafelbauweise/Fertigteile;
Geschossdecken: Holzbalken mit schwimmendem Estrich belegt
Die vorgestellten Hausbezeichnungen in Klammern, geben die Bilduntertitel wider:
(1-RES) OKAL-Parkcafé/-Restaurant, Hemmenderer Str. 32:
Nutzungsorientierter Saalbau/Veranstaltungsgebäude für Gastronomie:
- eingeschossig; Holzdach in Flachdachausführung
- Konstruktionsart: Holztafelbauweise/Fertigteile
- Geschossdecken: Stahlbeton über Keller, Holzbalken
- Grundstücksgröße: 5.261 m² (hier sind noch 1 - 2 EFH als Neubauprojekt möglich)
- Baujahr: 1973
- Modernisierungen: 2014 Terrasse, 2015 Beschattung, 2015 Umbau Innenräume, 2016 Gas-Brennwerttherme, 2016 Fussboden, 2016 Trennwand (Raumteilerwand), 2017 Dach+Kuppel
Gesamt Nutz-/Gewerbefläche Restaurant / Cafe: 656,86 m²
- Bar / Bistrorant ca. 65,09 m²
- Wintergarten + Apsis ca. 53,85 m²
- Bankett-Bereich ca. 110 Sitzplätze, 217,15 m²
- Küche mit Kühlzelle /Getränkelager ca. 80,55 m²
- Neben-Sozialräumen ca. 50,86 m²
- Keller ca. 93,5 m²
(2-FWK) Fachwerk-Haus, An den Flachsrotten 2:
- Grundstücksgröße: 1.300 m²
- Baujahr: 1980
- Wohnfläche ca. 160 m² (nur EG)
- Modernisierungen: 2014 Fachwerk, 2014 Gas-/Strom-Wasseranschluß, 2015 Gas-Brennwerttherme, 2015 Umbau Innenräume, 2015 Fassade
- Anzahl der Zimmer: 3
- mit Keller
(3-ORA) Haus "Orange", Hemmenderer Str. 34:
- Grundstücksgröße: 979 m²
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche ca. 182 m² (über EG + DG)
- Modernisierungen: 2014 Gas-/Strom-Wasseranschluß, 2015 Gas-Brennwerttherme, 2015 Umbau Innenräume
- Anzahl der Zimmer: 5
- ohne Keller
(4-GRU) Haus-"Grün", Hemmendorfer Str. 36:
- Grundstücksgröße: 1.000 m²

- Baujahr: 2000
- Wohnfläche ca. 169 m² (über EG + DG)
- Modernisierungen: 2014 Gas-/Strom-Wasseranschluß, 2015 Gas-Brennwerttherme, 2015 Umbau Innenräume, 2015 Elektroinstallationen, 2001 PV-Anlage 3,9 kWp
- Anzahl der Zimmer: 4
- ohne Keller

(5-JUW) Haus Juwel - weißer Klinker Bungalow, Hemmendorfer Str. 38:
- Grundstücksgröße: 1.486 m²
- Baujahr: 1989
- Wohnfläche ca. 153 m² (nur EG)
- Modernisierungen: 2014 Gas-/Strom-Wasseranschluß, 2015 Gas-Brennwerttherme, 2016 Umbau Innenräume, 2016 Elektroinstallationen
- Anzahl der Zimmer: 4
- ohne Keller

(6-GLB) Haus "gelber" Winkel-Bungalow, An den Flachsrotten 4:
- Grundstücksgröße: 1.094 m²
- Baujahr: 2002
- Wohnfläche ca. 124 m² (nur EG)
- Modernisierungen: 2014 Gas-/Strom-Wasseranschluß, 2015 Gas-Brennwerttherme, 2015 Umbau Innenräume, 2016 Umbau Innenräume, 2016 Anschluss Bäder
- Anzahl der Zimmer: 4,5
- ohne Keller

(7-ROT) Haus "roter Klinker", Ringstr. 2a:
- Grundstücksgröße: 742 m²
- Baujahr: 1988
- Wohnfläche ca. 132 m² (über EG + DG)
- Modernisierungen: 2010 Erneuerung Hauseingang, 2014 neue Wände, 2014 Gas-/Strom-Wasseranschluß, 2014 Gas-Brennwerttherme, 2015 Umbau Innenräume
- Anzahl der Zimmer: 7
- Kriechkeller

(9-PAR) Parkplatz (für Besucher und Restaurant)
- Flurstücke: 191/7 (6518), 200/25 (548), 292/5 (390)
- Grundstücksfläche: 7.456 m²
- zukünftige Nutzung als kostenpflichtiger Parkplatz

oder:

In einem Mischgebiet sind grundsätzlich folgende Nutzungen zulässig:
- Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser
- Wohngebäude mit mehreren Wohnungen
- Wohngebäude mit Gewerbe im selben Gebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe und bestimmte Gaststätten
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Durchaus bestünde auch die Möglichkeit einen Teilbereich mit einer Lagerhalle zu bauen und zu vermieten

Alle (!) Häuser haben einen Glasfaseranschluss!

FAZIT:

GESAMT-SOLL-MIETERTRAG: 92.858 Euro pro Jahr

Plan-Rendite: 4,32 %

Mietpreis-Kauf-Faktor: 27,56 bei IST-Miet: 78.024 Euro pro Jahr

Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Alles zum Standort

Der Musterhauspark OKAL befindet sich in Salzhemmendorf im Weserbergland und bietet aufgrund seiner etablierten Nutzung und der attraktiven Lage interessante Perspektiven für Investoren. Die Gemeinde verbindet einen ländlich geprägten Wohnstandort mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer soliden Infrastruktur.

Salzhemmendorf verfügt über eine gewachsene Ortsstruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Gleichzeitig bietet das Umfeld eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität, geprägt von viel Grün, einer ruhigen Atmosphäre und der landschaftlich reizvollen Umgebung des Weserberglands.
Die umliegenden Ortsteile, darunter Hemmendorf und Lauenstein, ergänzen das Standortprofil mit überwiegend wohngeprägten Strukturen und einer familienfreundlichen Umgebung. Die Kombination aus Natur, Wohnqualität und einer funktionierenden Grundversorgung macht die Region zu einem beständigen Standort für unterschiedliche Nutzergruppen.

Auch verkehrlich ist der Standort gut angebunden. Über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen sind unter anderem Hameln, Springe und weitere Orte der Region gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die Anbindung und ermöglicht eine flexible Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden.

Für Kapitalanleger bietet der Standort insbesondere durch die etablierte Nutzung, die regionale Bekanntheit des Musterhausparks und die Einbindung in eine gewachsene Gemeinde interessante Voraussetzungen. Die Kombination aus ländlicher Standortqualität, guter regionaler Erreichbarkeit und einer bestehenden Nutzung schafft eine solide Grundlage für eine langfristig orientierte Investition.

Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 26241048 - 31020 Salzhemmendorf – Lauenstein, Niedersachsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com