Schleswig

Mehrfamilienhaus in Schleswig – Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial

Objektnummer: 26471003.3



KAUFPREIS: 378.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • GRUNDSTÜCK: 569 m²

Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

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

Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Auf einen Blick

Objektnummer	26471003.3
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1890
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	378.850 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Vermietbare Fläche	ca. 210 m²

Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	277.88 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Die Immobilie





Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Die Immobilie





Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Die Immobilie





Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Die Immobilie





Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Die Immobilie



VON POLL COMMERCIAL



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com

Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Die Immobilie





Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Die Immobilie





Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Die Immobilie





Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Die Immobilie



Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus in Schleswig bietet Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit, in eine solide und zugleich wertsteigerungsfähige Immobilie zu investieren. Das Objekt umfasst drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 210,00 m². Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung ist bereits vermietet und sichert Ihnen ab dem ersten Tag sofortige Einnahmen in Höhe von ca. 500,00 € Kaltmiete. Die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss stehen derzeit leer und können zeitnah neu vermietet werden – ein entscheidender Vorteil für renditeorientierte Anleger, da hier keine Kündigungsfristen oder Bestandsmietverhältnisse einer zügigen Neuvermietung im Wege stehen.

Am Standort Schleswig lassen sich für vergleichbare Wohnungen marktübliche Mieten von ca. 8 bis 10 €/m² erzielen. Bei einer Neuvermietung beider freien Einheiten zu diesen Konditionen ergibt sich ein erhebliches Steigerungspotenzial der Gesamtmieteinnahmen und damit der Objektrendite – ein klassisches „Value-Add"-Investment, das sowohl kurzfristigen Cashflow als auch mittelfristige Wertentwicklung vereint.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1980 komplett entkernt, sodass eine grundlegend erneuerte Bausubstanz vorliegt. In den letzten Jahren fanden kleinere Instandhaltungsmaßnahmen statt, was für Investoren zusätzliches Potenzial eröffnet. Eigene Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen können gezielt umgesetzt werden, um Wohnkomfort, Energieeffizienz und Mietniveau weiter zu steigern und so den Wert der Immobilie aktiv zu erhöhen. Große Fensterfronten sorgen in allen Einheiten für viel Tageslicht und ein offenes, freundliches Wohnambiente. Kellerflächen bieten zusätzlichen Stauraum, während der private Gartenanteil einen attraktiven Mehrwert für Mieter oder Selbstnutzer darstellt. Die durchdachten Grundrisse ermöglichen zudem eine flexible Nutzung – ob als klassische Wohneinheiten, für Praxisräume oder als Homeoffice-Lösung.

Die Lage in Schleswig überzeugt durch ihre Ausgewogenheit. Ruhig und dennoch zentral gelegen, profitieren Mieter und Eigentümer von einer sehr guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel. Diese Infrastrukturqualität sichert langfristig eine hohe Nachfrage und macht das Objekt zu einer stabilen und zukunftssicheren Kapitalanlage.

Für Kapitalanleger ergibt sich somit ein überzeugendes Investitionsprofil - sofortige Teilrendite durch die vermietete Erdgeschosswohnung, planbares Nachvermietungspotenzial für die beiden freien Einheiten sowie ein grundsolides Gebäude mit Modernisierungsspielraum und nachhaltiger Werthaltigkeit in guter Lage.

Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Ausstattung und Details

- EG bereits vermietet: 500,00 € Kaltmiete/Monat (sofortiger Cashflow)
- 1.OG und DG derzeit leer stehend
- Zeitnahe Neuvermietung möglich, keine Kündigungsfristen oder Bestandsmietverhältnisse
- Marktübliche Mieten in Schleswig: ca. 8–10 €/m²
- Bei Vollvermietung deutliches Renditesteigerungspotenzial
- Sofortige Teilrendite durch vermietete Einheit
- Planbares Nachvermietungspotenzial für 2 freie Wohnungen
- Eigener Gestaltungsspielraum für Modernisierung und Wertsteigerung
Große Fensterfronten für viel Tageslicht
- Helle, freundliche Raumaufteilung
- Durchdachte, flexible Grundrisse
- Kellerflächen für zusätzlichen Stauraum
- Privater Gartenanteil
- Flexible Nutzung möglich (Wohnen, Praxisräume, Homeoffice)
- Ruhig und dennoch zentral in Schleswig
- Gute Anbindung an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV
- Nachhaltig hohe Nachfrage durch starke Infrastruktur

Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven und zentralen Lage in Schleswig. Die Moltkestraße zeichnet sich durch eine ruhige Wohnumgebung aus, gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Cafés, Restaurants und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof Schleswig ist nur wenige Minuten entfernt. Somit gelangen Pendler schnell in Richtung Kiel oder Flensburg. Auch die Anbindung an die B 76 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen.
In der Umgebung befinden sich Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten, ebenso wie Sportvereine und Freizeitangebote. Grünflächen und Parks sorgen für Erholung direkt vor der Haustür.

Die zentrale Lage verbindet somit das komfortable Stadtleben mit Ruhe und Wohnqualität. Dies macht die Immobilie nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch für Kapitalanleger attraktiv, die langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen möchten.

Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26471003.3 - 24837 Schleswig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com