Attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und großzügigem Grundstück – solide Kapitalanlage



23815 Westerrade

Details

ImmoNr	177
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Kaufpreis	679.000,00 €
Außen-Provision	5,95% inkl. der gesetzlichen MwSt
Wohnfläche	ca. 428 m²
Anzahl Zimmer	17
Anzahl Schlafzimmer	10
Grundstücksgröße	ca. 2.960 m²
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	132,8 kWh/(m²a)

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de

Energieausweis gültig bis	05.11.2036	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr lt. Energieausweis	1970	Stellplätze	1 Carport 13 Freiplätze 1 Garage
wesentlicher Energieträger	Gas	Balkon	Ja
Befeuerung	Gas	Terrasse	Ja
		Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in Westerrade mit ca. 428 m² Wohnfläche zuzüglich Nutzfläche auf einem ca. 2.960 m² großen Grundstück. Die Immobilie umfasst 6 Wohneinheiten sowie einen ausgebauten Nutzraum im Spitzboden mit Küche und Bad. Sie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die Eigennutzung und Vermietung kombinieren möchten.

Das Gebäude wurde 1970 als Pkw-Werkstatt mit Büro- und Lagerflächen errichtet und später mehrfach erweitert bzw. umgebaut. Unter anderem erfolgten 1993 eine Aufstockung, 1997 ein Umbau mit Erweiterung, 1999 die Ergänzung einer weiteren Wohneinheit und 2000 der Bau eines Wintergartens auf der Rückseite. Heute präsentiert sich das Objekt als vielseitig nutzbares Mehrfamilienhaus mit gepflegtem Gesamtbild.

Die Wohneinheiten im Überblick:

- EG: 2,5-Zimmer-Wohnung, ca. 100 m² Wohnfläche, innenliegende Garage
- EG: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 56 m² Wohnfläche, Wintergarten
- EG: 4-Zimmer-Wohnung, ca. 92 m² Wohnfläche
- DG: 3-Zimmer-Wohnung, ca. 77,11 m² Wohnfläche, Balkon, ca. 22 m² Nutzfläche im Spitzboden
- DG: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 58 m² Wohnfläche, Balkon
- DG: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 45 m² Wohnfläche, Balkon
- Spitzboden: ausgebauter Nutzraum, ca. 20 m² Nutzfläche, Küche und Bad

Die Eigentümerin nutzt derzeit die ca. 100 m² große Wohnung mit Garage/Werkstatt selbst. Bei vollständiger Vermietung wäre nach Angabe eine Gesamt-Netteokaltmiete von ca. 51.000 € jährlich möglich.

Zum Objekt gehören eine Garage, ein Carport und insgesamt 13 Stellplätze. Balkone, Terrasse und Wintergarten ergänzen die Wohnqualität. Das großzügige Grundstück ist parkähnlich angelegt und verfügt über einen Teich, einen großen Schuppen sowie ein Gartenhaus.

Ein attraktives Gesamtpaket für langfristige Vermietung oder teilweise Eigennutzung.

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de

Ausstattung

- 3 Balkone
- 3 Terrassen
- Carport
- Garage
- 13 Pkw-Stellplätze
- 2 Gartenhäuser
- Schuppen
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gartenteich
- Wintergarten
- Gas-Zentralheizung Baujahr 2017
- Warmwasser über Boiler und Durchlauferhitzer
- Teilweise Fußbodenheizung in zwei Einheiten
- Großer parkähnlicher Garten
- Zwei Einheiten mit separatem Zugang

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Westerrade in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Kreis Segeberg. Der Standort zeichnet sich durch ein eher ländlich geprägtes Umfeld mit guter Anbindung an die umliegenden Ortschaften und das regionale Straßennetz aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den nahegelegenen Zentren erreichbar. Die Umgebung bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit einem ausgewogenen Verhältnis aus Ruhe und Erreichbarkeit.

Sonstige Angaben

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Bei der textlichen Ausarbeitung kam unterstützend künstliche Intelligenz (KI) zum Einsatz, um die Inhalte sprachlich ansprechend aufzubereiten. Die inhaltlichen Angaben basieren auf den vom Eigentümer bereitgestellten Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen geprüft. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de