

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Bad Oldesloe

Investieren Sie in die Zukunft Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus



Objekt-Nr. **OM-264979**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Lening
Telefon: 0151 20724081

Hamburger Str. 16
23843 Bad Oldesloe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1963	Gewerbefläche	90,00 m ²
Grundstücksfläche	262,00 m ²	Gesamtfläche	390,00 m ²
Etagen	3	Sonstige Flächen	100,00 m ²
Wohnfläche	200,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Soll	34.080
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	34.080
Modernisierung Jahr	2022	X-fache Mieteinn.	19,50
Zustand	modernisiert	Anzahl Einheiten	4

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem zukünftigen Investitionsobjekt! Dieses renditestarke Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr ca. 1963 bietet insgesamt vier Einheiten, die vielfältige Möglichkeiten für Wohnen und Gewerbe bieten. Auf einem Grundstück von 262 m² erwartet Sie hier eine attraktive Immobilie mit einer beeindruckenden Erfolgsbilanz.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Imbiss mit großzügigen ca. 90 m² Fläche. Diese Gewerbeeinheit ist an ein erfolgreiches gastronomisches Unternehmen vermietet, das von der zentralen Lage und der hohen Fußgängerverkehrsdichte profitiert.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 m². Diese Wohnung bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen und verfügt über großzügige Wohnräume.

Das zweite Obergeschoss bietet zwei weitere Wohneinheiten. Eine davon ist eine gemütliche 1-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von ca. 27 m², die ideal für Singles oder Pendler geeignet ist. Die zweite Wohneinheit im zweiten Obergeschoss ist eine geräumige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 78 m² Fläche. Diese Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet einen großzügigen Wohnbereich, gut dimensionierte Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf jährlich 34.080 Euro Netto kalt, was diese Immobilie zu einer äußerst lohnenden Investition macht. Doch das ist noch nicht alles – um den Wohnkomfort und die Wertsteigerung kontinuierlich zu verbessern, wurden in den letzten Jahren mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Jahr 2014 wurde eine Innendämmung für die gesamte Wohnung im 1. Obergeschoss installiert, um die Energieeffizienz zu optimieren. Im Jahr 2015 wurde die 1. Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss komplett saniert, einschließlich neuer Fenster, Türen mit Zargen, Heizkörpern, Elektrik und einer erneuerten Küche. Des Weiteren erfolgte eine umfassende Renovierung der gesamten Wohnung. Im selben Jahr wurde außerdem das Dach erneuert, mit Dämmung versehen und das Dachgeschoss ausgebaut, was zusätzlichen Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ebenfalls 2015 wurde die 3. Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss komplett saniert und auf zwei Ebenen umgebaut. Auch hier wurden neue Fenster, Türen mit Zargen, Heizkörper, Elektrik und eine moderne Küche eingebaut. Die gesamte Wohnung erhielt eine umfassende Renovierung. Im Jahr 2017 wurde ein Gasanschluss hergestellt, um die Energieversorgung effizienter zu gestalten. Der Brenner von der Öl Heizung wurde im Jahr 2020 erneuert, um für einen zuverlässigen Betrieb zu sorgen.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen umfassen die Innendämmung der 2. Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss im Jahr 2021 sowie den Austausch der Kellerfenster im gleichen Jahr. Zusätzlich wurden im Jahr 2022 die Zimmertüren mit Zargen im 1. Obergeschoss erneuert, um den Wohnstandard weiter zu verbessern.

Diese umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen gewährleisten nicht nur einen zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern tragen auch zur nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie bei. Mit einem stabilen Mietertrag und einer begehrten Lage in der Stadt Bad Oldesloe bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Entdecken Sie die perfekte Lage: Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Nähe zum Stadtzentrum von Bad Oldesloe!

Mit nur 3 Gehminuten erreichen Sie das pulsierende Herz dieser charmanten Stadt. Bad Oldesloe, gelegen zwischen den Hansestädten Lübeck und Hamburg, beheimatet etwa 25.000 Einwohner und bietet eine erstklassige Infrastruktur.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend mit einem Kreiskrankenhaus und umfassenden ärztlichen Einrichtungen gewährleistet. Bildungseinrichtungen wie Schulen, einschließlich einer beruflichen Schule, und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Darüber hinaus finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt vor Ihrer Haustür. Der örtliche Sportverein lädt zu Aktivitäten und Freizeitangeboten ein, sodass Sie stets die Möglichkeit haben, Ihren Interessen nachzugehen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls erstklassig. Dank der optimalen Anbindung an das Fernstraßennetz mit der Bundesstraße B75 sowie den Autobahnen A1 und A21 können Sie bequem und schnell in die Großstädte Lübeck, Hamburg und Kiel gelangen. Auch die bezaubernde Ostseeküste ist nur einen Katzensprung entfernt.

Sichern Sie sich dieses Renditeobjekt und profitieren Sie von der begehrten Lage, den ausgezeichneten Verkehrsanbindungen und der Vielzahl an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Investieren Sie jetzt in Ihre Zukunft und lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

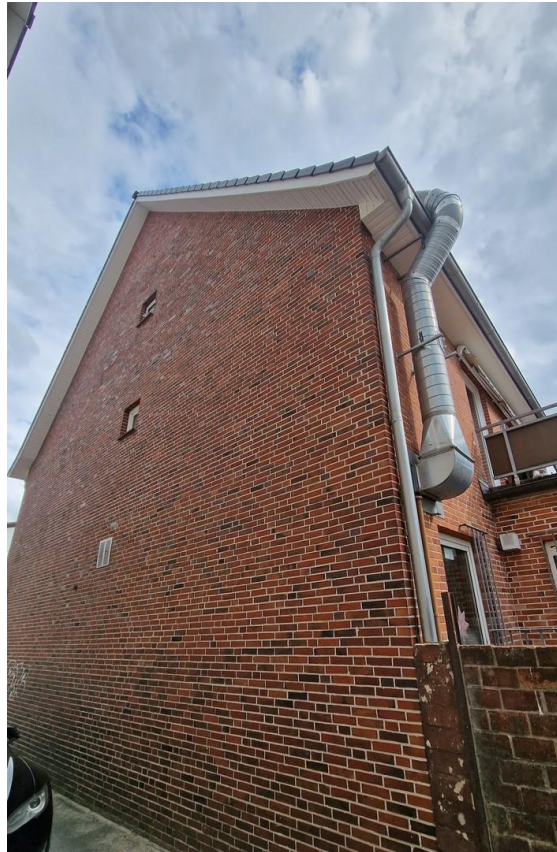
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	125,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	109,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

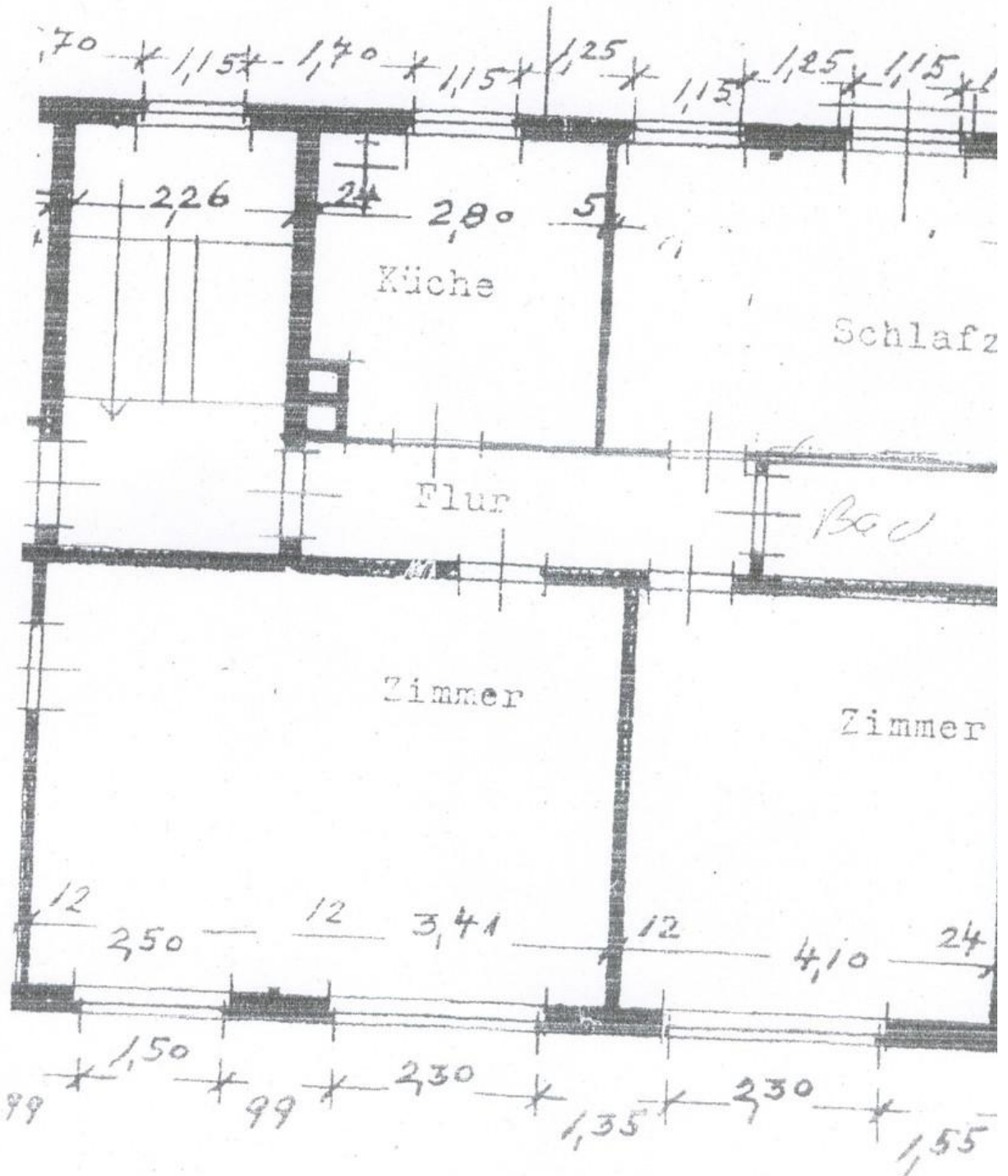


Exposé - Grundrisse



2. OG 3 Zimmer 2

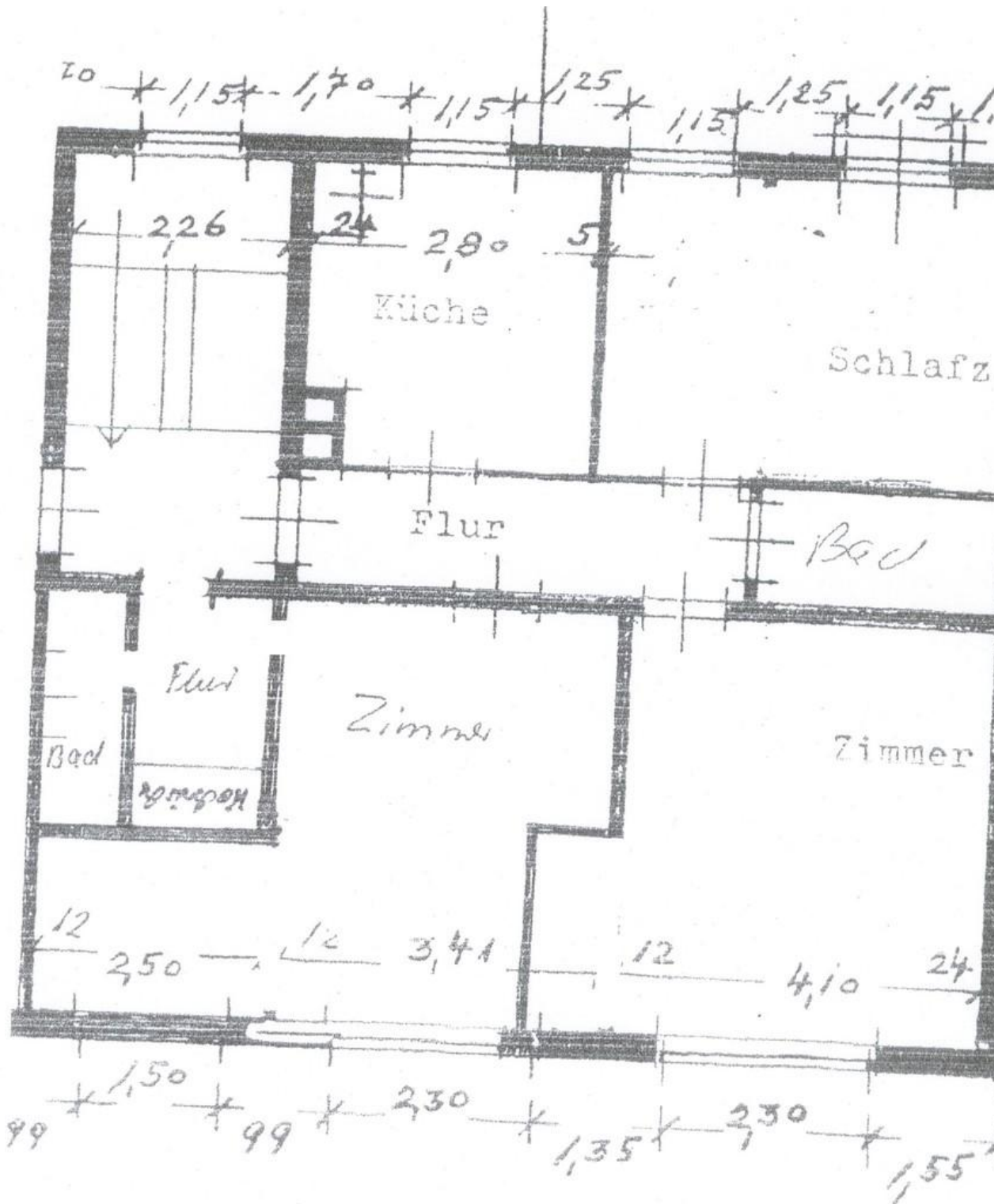
Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS

1. OG

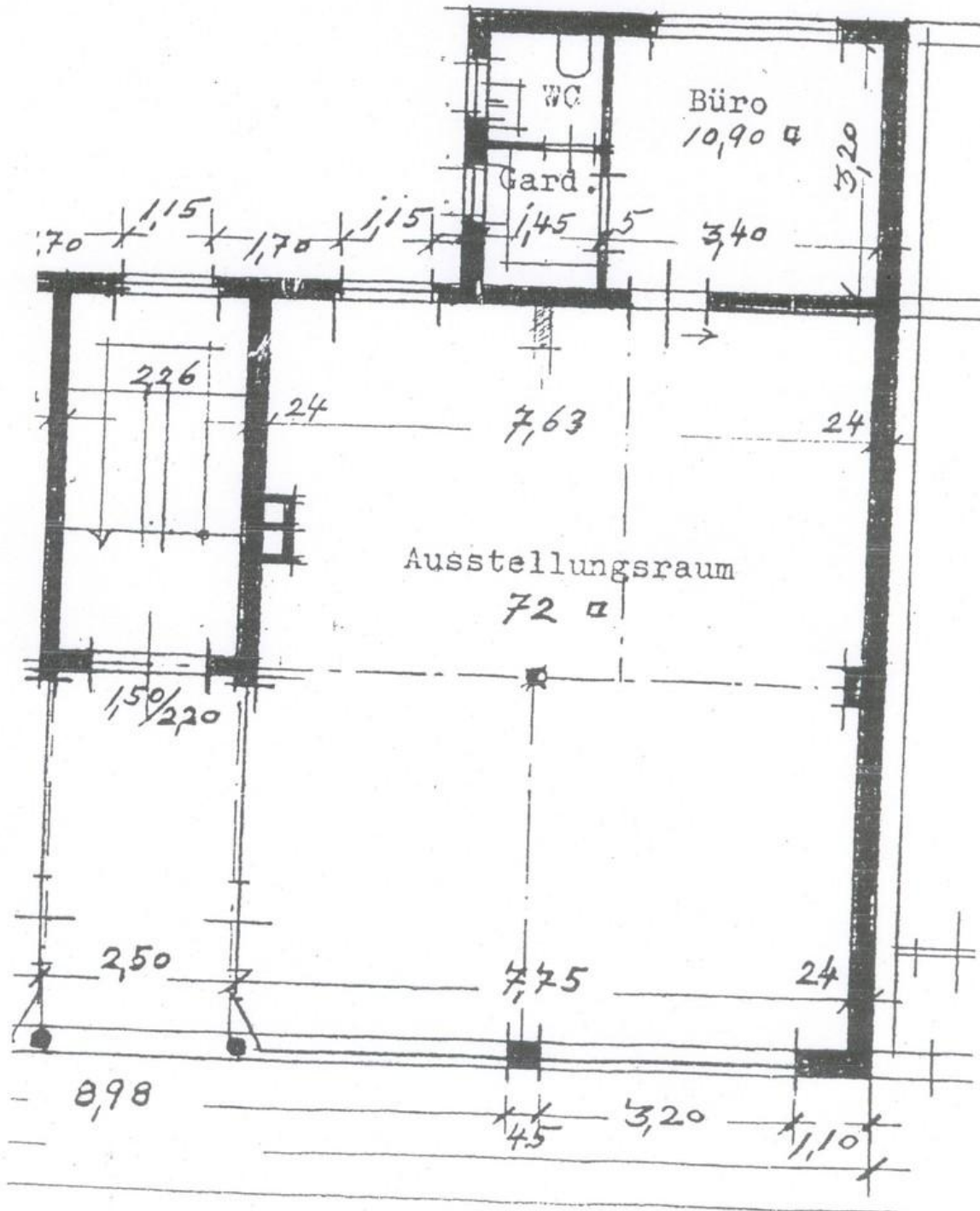
Exposé - Grundrisse



2. OBERGESCHOSS

2. OG

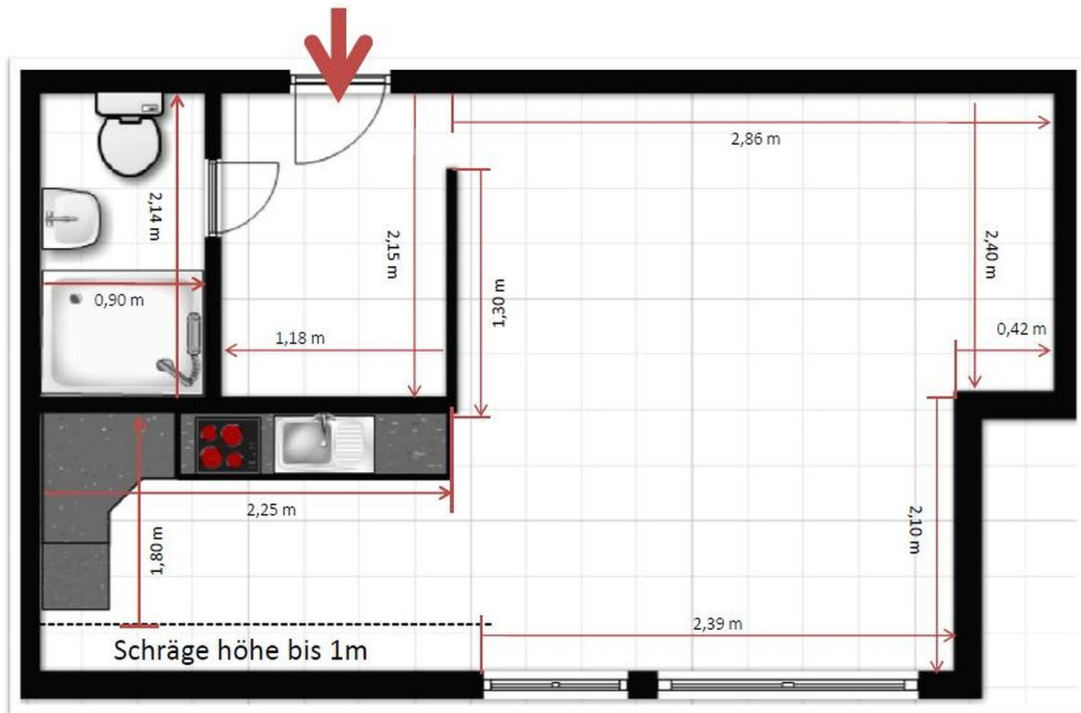
Exposé - Grundrisse



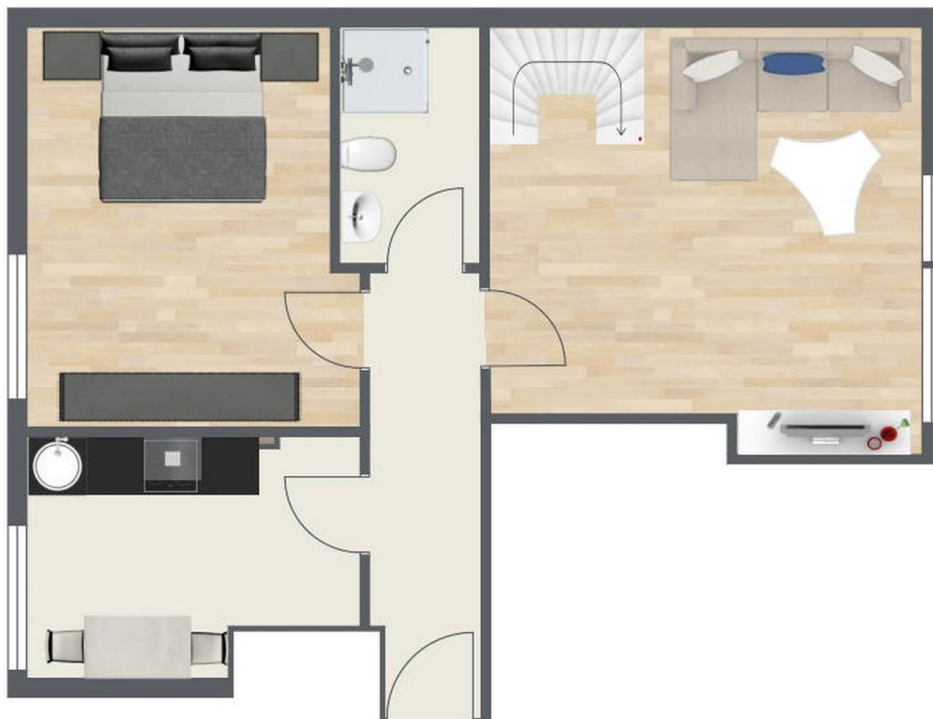
ERDGESCHOSS

EG

Exposé - Grundrisse



2. OG 1 Zimmer



2. OG 3 Zimmer 1