

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lägerdorf

provisionsfrei Mehrfamilienhaus 21 Wohneinheiten Renditeobjekt MFH bis 24WE Zinshaus



Objekt-Nr. **OM-295249**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.750.000 €**

Gärtnerstr 13-17
25566 Lägerdorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1903	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.917,00 m ²	Etage	2. OG
Etagen	3	Gesamtfläche	2.917,00 m ²
Wohnfläche	1.060,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	112.200
Preis pro m ²	1.650,00 €	Nettomiete Ist	98.800
Übernahme	ab Datum	X-fache Mieteinn.	17,70
Übernahmedatum	01.11.2024	Anzahl Einheiten	7
Modernisierung Jahr	2024		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Preisreduktion!!!

Bei diesem Objekt handelt es sich um 3 voll vermietete Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohneinheiten aus dem Baujahr ca. 1903 - 1905 auf drei Grundstücken in zentraler Lage von Lägerdorf. Jedes Haus hat ein eigenes Grundstück.

Die Mehrfamilienhäuser verfügen über eine vermietbare Wohnfläche von ca. 1060 m² sowie auf dem Grundstück befindliche Schuppen als Abstellfläche.

Die aktuelle JNKM IST - Gesamt 98.880 €

Die durchschnittliche Mieteinnahme beträgt nur 7,77 €/m².

Rendite IST 5,7 %

Faktor IST 17,7

Gesamtfläche der 3 Grundstücke 2917 m²

Kaufpreis pro m² IST 1.650 €

Die aktuelle Nettokaltmiete bietet ein kurzfristiges Potenzial zur Erhöhung durch die geschlossenen Staffelmietverträge beträgt in 2025 die JNKM 101.400 €

Durch die Fertigstellung des Ausbaus der drei Einzimmerwohnungen lassen sich schätzungsweise weitere 10.800 €/a aktivieren (3WE x 12 x 300€/Monat). Die JNKM läge dann bereits in 2025 bei 112.200 €/a. (101.400+10.800), was einen Faktor von 15,6 entspräche.

Folgende Wohneinheiten finden Sie vor:

- Wohnung 1 mit ca. 55 m² Wohnfläche
- Wohnung 2 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 3 mit ca. 85 m² Wohnfläche
- Wohnung 4 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 5 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 6 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 7 mit ca. 38 m² Wohnfläche
- Wohnung 8 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 9 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 10 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 11 mit ca. 85 m² Wohnfläche
- Wohnung 12 mit ca. 55 m² Wohnfläche
- Wohnung 13 mit ca. 45 m² Wohnfläche
- Wohnung 14 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 15 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 16 mit ca. 41 m² Wohnfläche
- Wohnung 17 mit ca. 43 m² Wohnfläche

-Wohnung 18 mit ca. 55 m² Wohnfläche

-Wohnung 19 mit ca. 43 m² Wohnfläche

-Wohnung 20 mit ca. 85 m² Wohnfläche

-Wohnung 21 mit ca. 43 m² Wohnfläche

Im Spitzboden befindet sich in jedem Haus eine im Ausbau befindliche Abstellfläche/ Einzimmerwohnung. Sie sind erschlossen und die Bäder fertig gestellt. Wenn diese fertig gestellt sind lässt sich die vermietete Wohnfläche vergrößern.

Das Dachgeschoss mit Spitzboden wurde nachträglich zum Wohnraum ausgebaut. Im März 1993 wurde der Umbau vom Landrat des Kreises Steinburg abgenommen. Der Umbau erfolgte mit Fachfirmen unter der Aufsicht des Architekten Hartwig Tode. Die Anforderungen der DIN4109 Schallschutz im Hochbau und der Wärmeschutzverordnung wurde berücksichtigt.

Die Wohnungen werden über einen zentralen Gasbrennwertkessel beheizt, der 2021 und 2022 installiert wurden.

Es sind Heizkörper verbaut mit Ausnahme der 2022 sanierten EG Wohnung. Diese verfügt über eine Fußbodenheizung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stromzähler, der Allgemeinstrom wird über einen separaten Zähler verrechnet. Die Abrechnung der Heizwärme erfolgt über Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler.

Einzelne Dachfenster und Fassadenfenster wurden 2023 und 2024 erneuert. Die Böden in der Dachgeschosswohnung sowie der Wohnung im 1.OG wurden 06.2022 teilweise erneuert. In der G15 erhielt die Wohnung im 1.OG 2023 ein neues Bad und neue Designdielenboden.

Die Wohnungen wurden fortlaufen saniert.

Die Häuser liegen gegenüber dem Freibad.

Die Häuser wurden in massiver Bauweise aus Rotstrichklinker erstellt. Die Fenster sind alle zweifach, teilweise dreifach verglast.

Ein einzelner Verkauf der Häuser ist denkbar.

Provisionsfrei zu erwerben

Kostensparnis liegt meist zwischen 5,95 und 7,14 Prozent des Kaufpreises der Immobilie.

Was immerhin ca. 125t€ einspart.

Ausstattung

Daten des Energiepasses stammen vor der Heizungserneuerung. Der Energiepass wird neu erstellt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Sonstiges

Der Verkäufer erklärt, dass die angebotene Immobilie im aktuellen Zustand verkauft wird. Der Käufer akzeptiert, dass er die Immobilie besichtigt hat und mit dem Zustand einverstanden ist. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für Mängel, die nach dem Verkauf auftreten, es sei denn, diese wurden vorsätzlich oder grob fahrlässig verschwiegen.

Der Verkäufer gibt keine Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Richtigkeit der bereitgestellten Informationen über die Immobilie, einschließlich, aber nicht beschränkt auf, Größe, Zustand, Ausstattung oder rechtliche Gegebenheiten. Der Käufer ist verantwortlich für die Durchführung eigener Prüfungen und Bewertungen der Immobilie.

Mit dem Kauf der Immobilie erklärt der Käufer, dass er diesen Haftungsausschluss gelesen und verstanden hat und akzeptiert, dass der Verkäufer nicht für eventuelle Schäden oder Verluste haftbar gemacht werden kann, die aus dem Kauf oder der Nutzung der Immobilie resultieren.

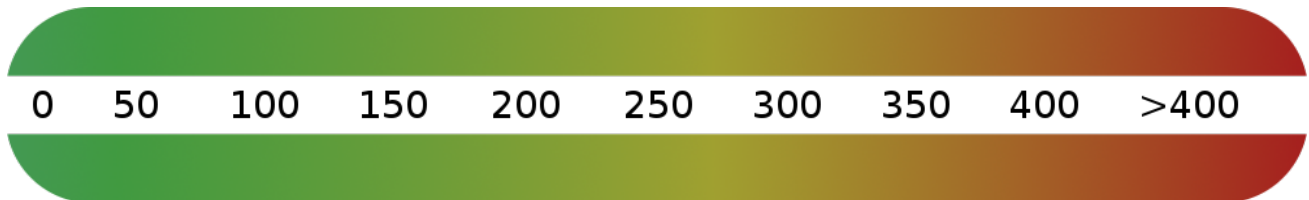
Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	192,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Expose



Mehrfamilienhaus mit 7
Wohneinheiten
Option auf 8 Wohnungen
Provisionsfrei

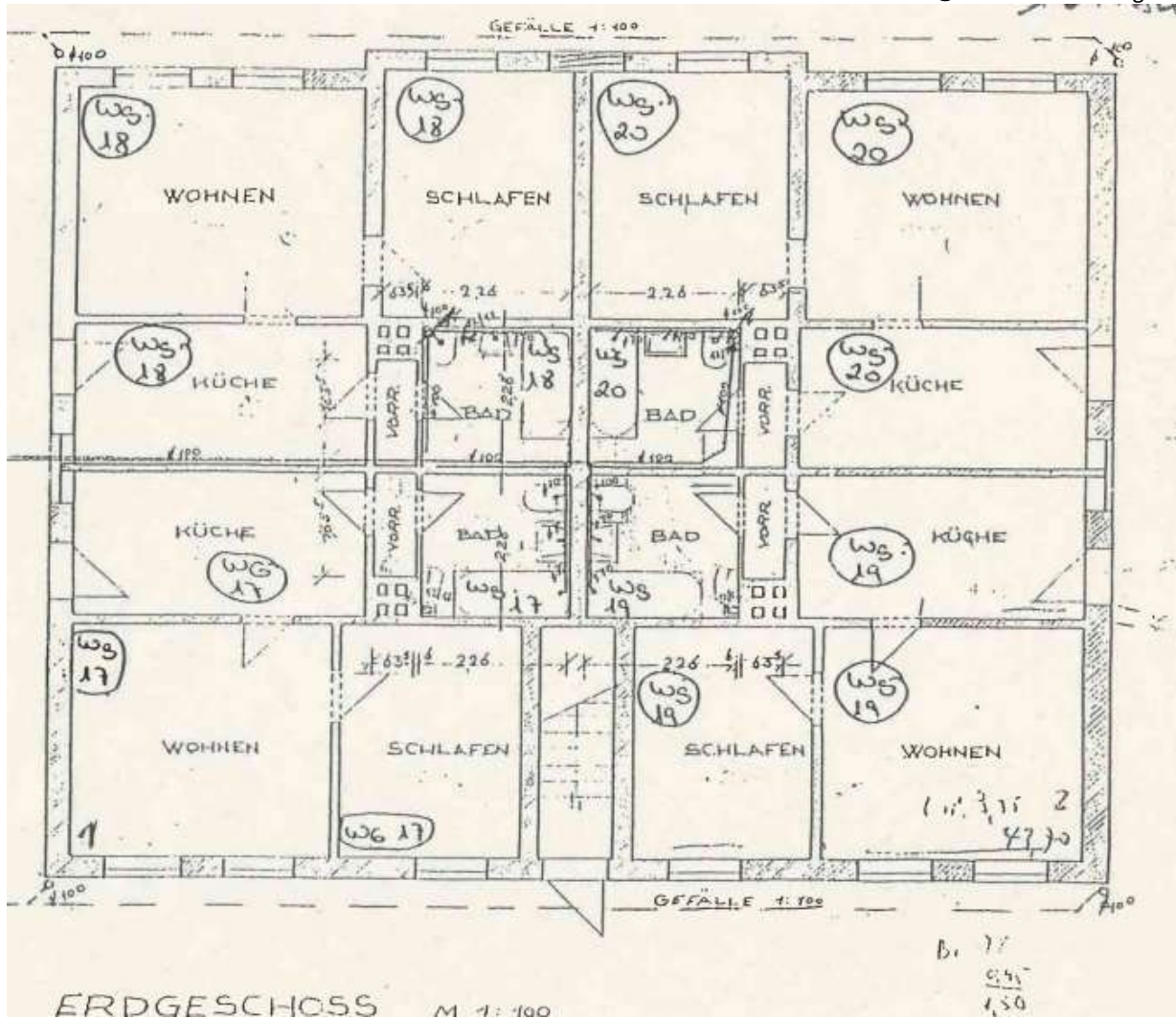
Gärtnerstr 13 25566 Lägerdorf

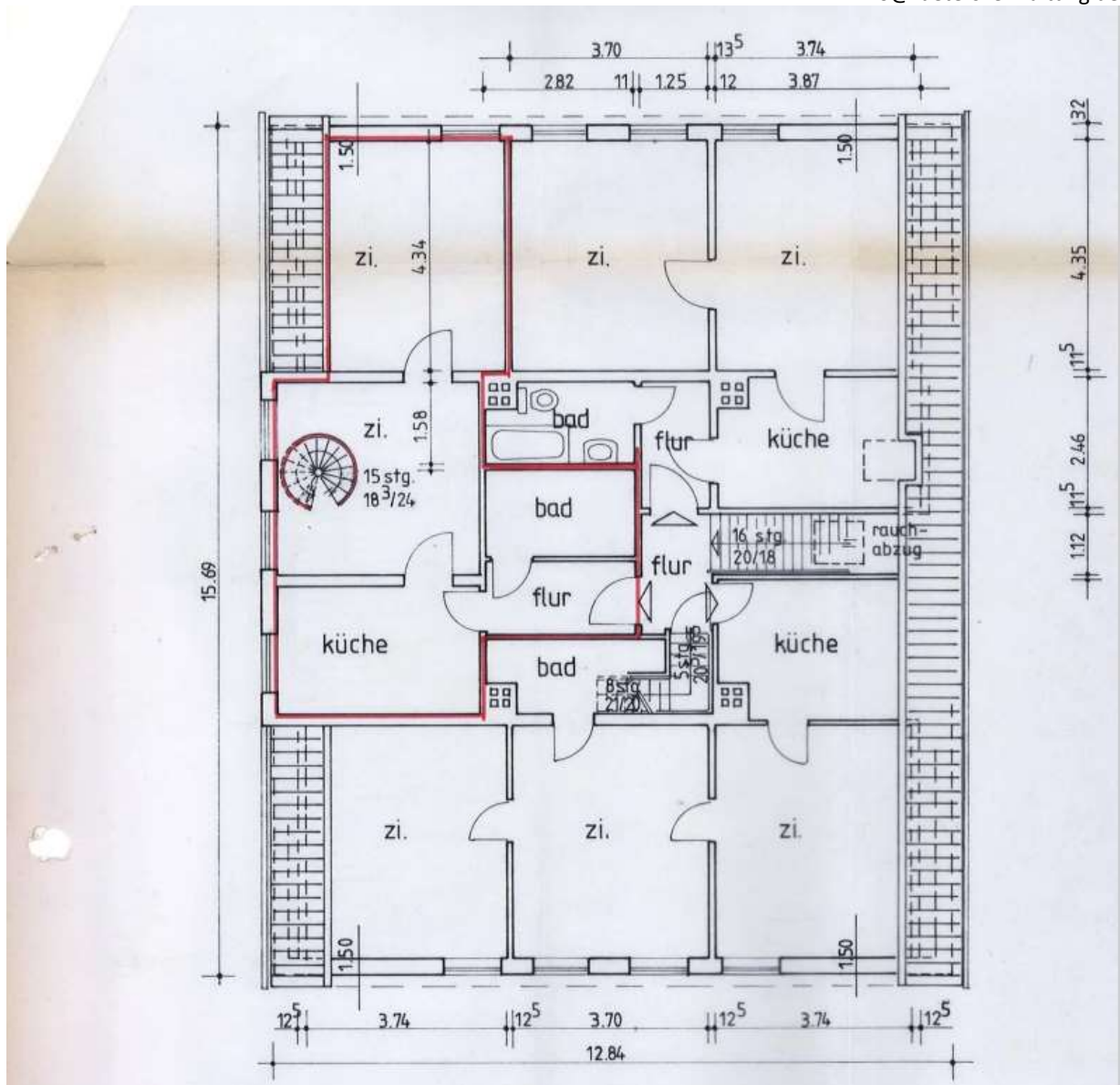
OBJEKTDDETAILS

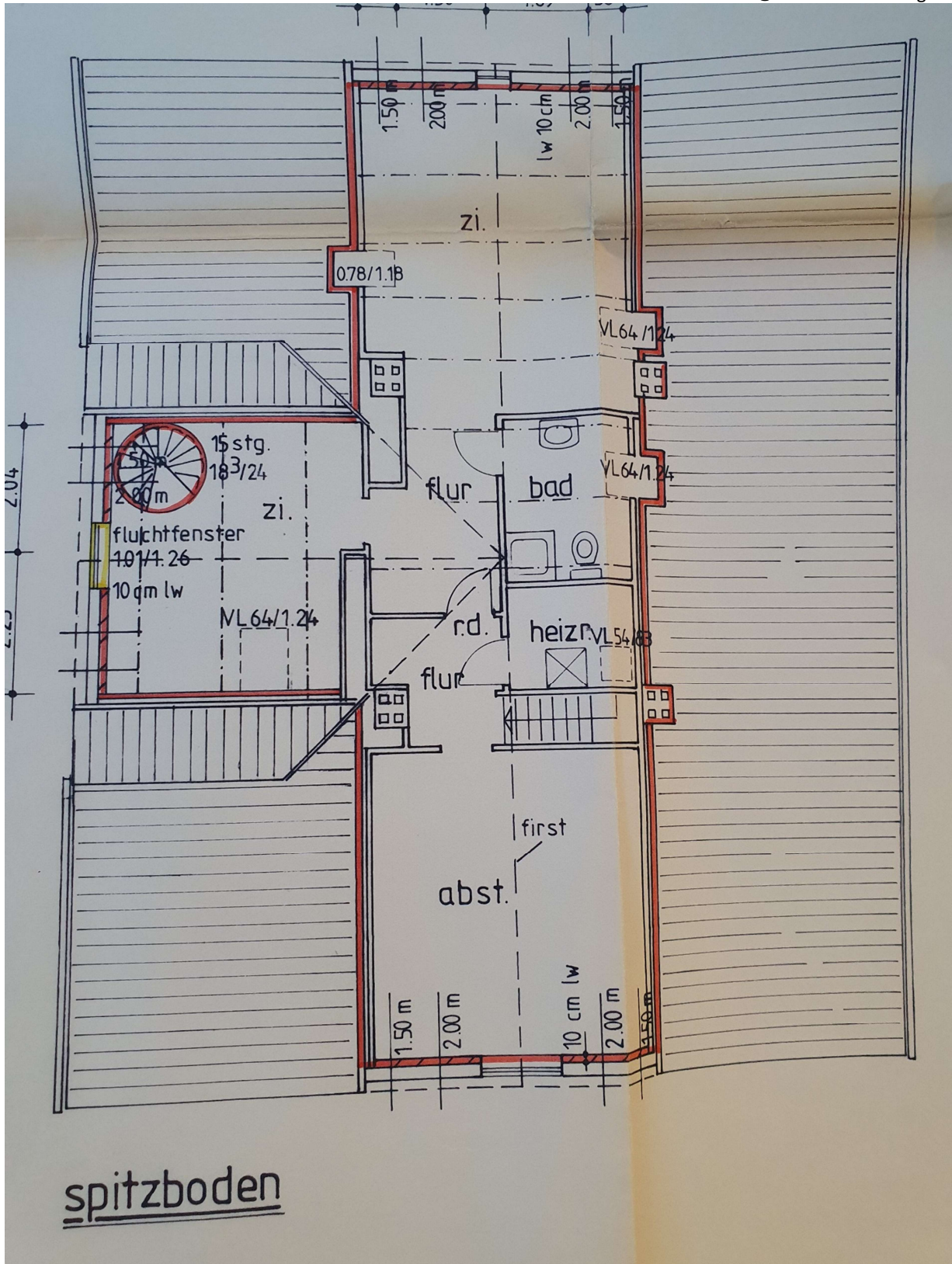
Mehrfamilienhaus Investment	
Kaufpreis	620.000 €
Grundstücksfläche	862 m ²
Wohnfläche	350 m ²
Zustand	gepflegt
Provision (Käufer/Mieter) inkl. MwSt	0 %
Anzahl Wohneinheiten	7
Leerstand Einheiten Wohnen	0
JNKM IST - Wohnen	30.840 €
JNKM IST – Sonstiges	
JNKM IST - Gesamt	30.480 €
Rendite IST	5,0 %
Faktor IST	20
Kaufpreis pro m ²	1.763 €
Beheizung	Gas

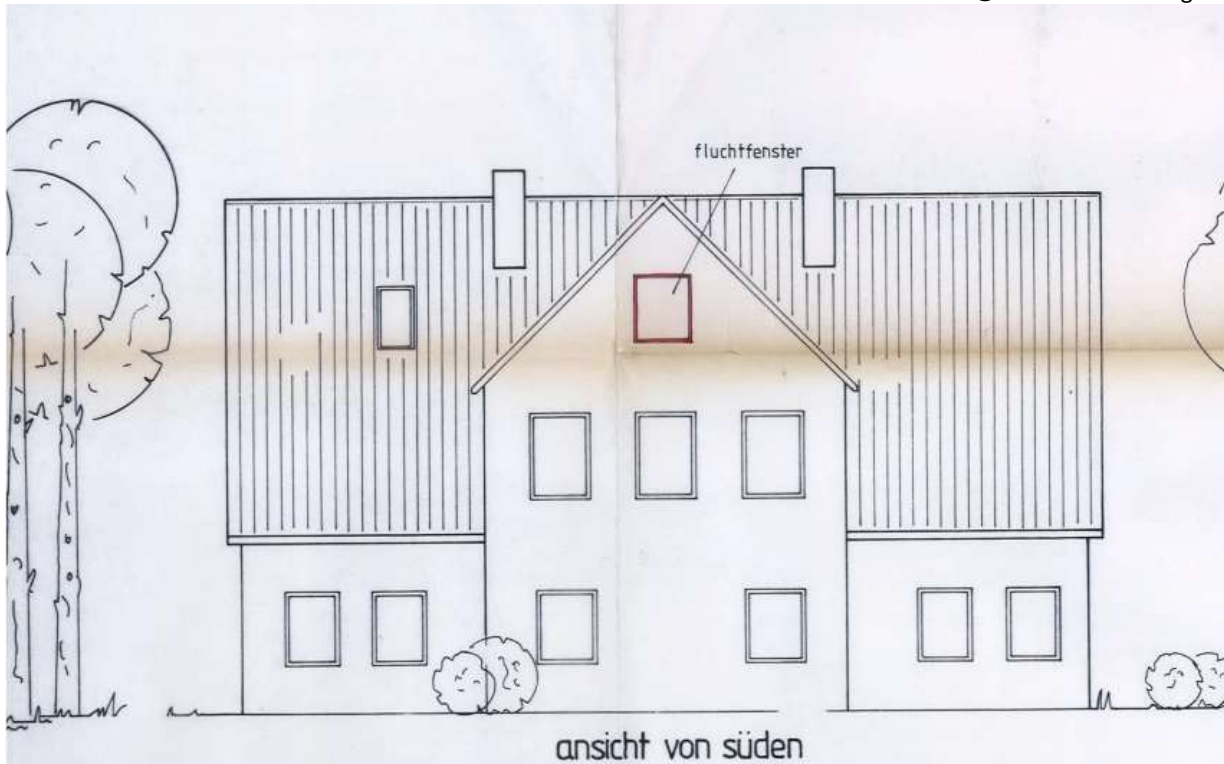
GALLERIE











ÜBER DIE IMMOBILIE

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten aus dem Baujahr ca. 1905 auf einem ca. 862 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Lägerdorf. Es liegt gegenüber dem Freibad. Es wurde in massiver Bauweise aus Rotstrichklinker erstellt. Die Fenster sind alle zweifach verglast.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine vermietete Wohnfläche von ca. 350 m² sowie auf dem Grundstück befindliche Schuppen als Abstellfläche.

Folgende Wohneinheiten finden Sie vor:

- Wohnung 1 mit ca. 55 m² Wohnfläche
- Wohnung 2 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 3 mit ca. 85 m² Wohnfläche
- Wohnung 4 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 5 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 6 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 7 mit ca. 38 m² Wohnfläche

Im Spitzboden befindet sich eine im Ausbau befindliche Abstellfläche/Einzimmerwohnung. Sie ist erschlossen und das Bad fertig gestellt.

Das Dachgeschoss mit Spitzboden wurde nachträglich zum Wohnraum ausgebaut. Im März 1993 wurde der Umbau vom Landrat des Kreises Steinburg abgenommen. Der Umbau erfolgte mit Fachfirmen unter der Aufsicht des Architekten Hartwig Tode. Die Anforderungen der DIN4109 Schallschutz im Hochbau und der Wärmeschutzverordnung wurde berücksichtigt.

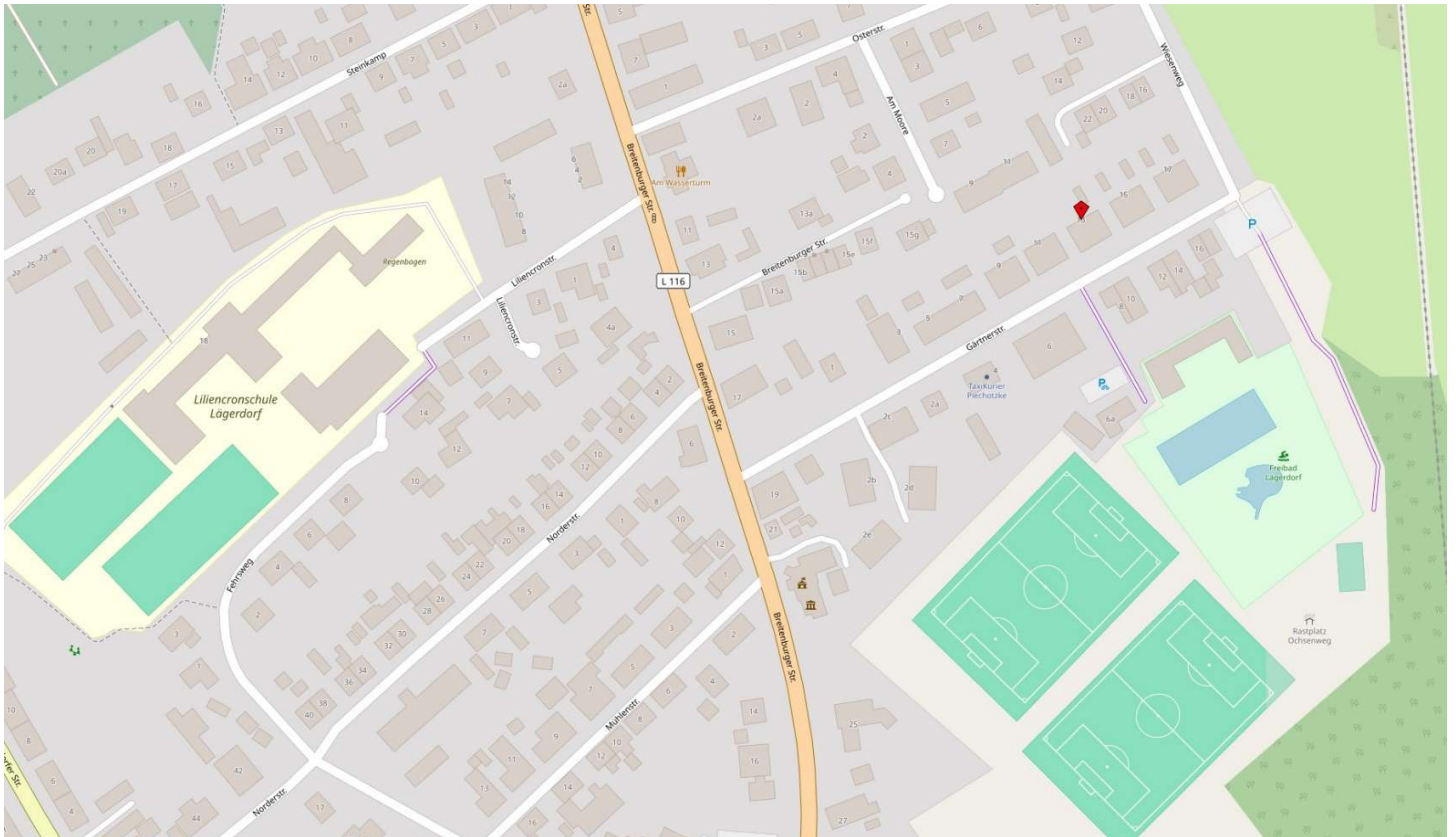
Die Wohnungen werden über einen zentralen Gasbrennwertkessel beheizt, der 2021 installiert wurde. Es sind Heizkörper verbaut mit Ausnahme der 2022 sanierten EG Wohnung. Diese verfügt über eine Fußbodenheizung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stromzähler, der Allgemeinstrom wird über einen separaten Zähler verrechnet. Die Abrechnung der Heizwärme erfolgt über Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler.

Einzelne Dachfenster und Fassadenfenster wurden 2024 erneuert. Die Böden in der Dachgeschosswohnung sowie der Wohnung im 1.OG wurden 06.2022 teilweise erneuert.

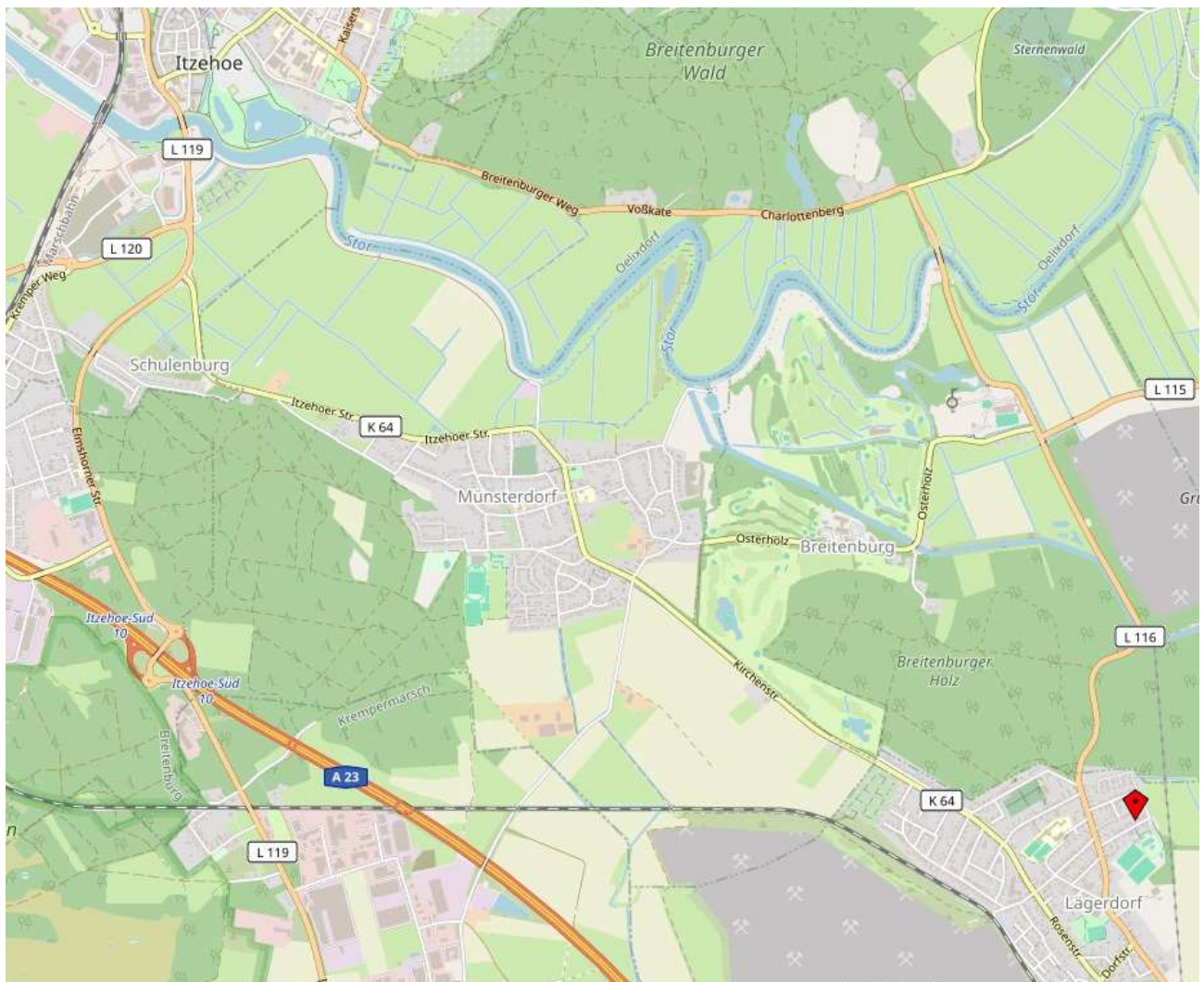
Die aktuelle Nettokaltmiete beläuft sich auf rund 30.840,00 € mit kurzfristigem Potenzial zur Erhöhung. Der IST-Faktor beläuft sich auf 20 mit einer Rendite von 5 %. Die durchschnittliche Mieteinnahme beträgt nur 7,34€/m².

UMFELD DER IMMOBILIE

Die lebendige Gemeinde Lägerdorf liegt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein, zählt aktuell rund 2.600 Einwohner und gehört zur Metropolregion Hamburg. Seit dem 1. April 2003 wird die ehemals selbständige Gemeinde vom Amt Breitenburg verwaltet. Lägerdorf verfügt über gute Verkehrsanbindungen und eine gute Infrastruktur mit Spielplätzen, Kindergärten, Grundschule, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Freibad und Bürgerbegegnungsstätte. Zudem sorgt ein breitgefächertes Vereinsleben ganzjährig für verschiedenste sportliche und kulturelle Angebote und Veranstaltungen.



Lägerdorf liegt ebenfalls unweit zu Itzehoe. Itzehoe auch die Stadt im Grünen genannt- liegt direkt an der Stör und hat viele bewaldete Flächen in der Umgebung. Itzehoe ist die Kreisstadt des Kreises Steinburg, hat ca. 31.800 Einwohner und zählt zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins. Neben Museen und auch einem Theater gibt es viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie ein Schwimmbad, ein Kino oder auch viele Sportvereine. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten eine große Bandbreite an Angeboten. Itzehoe liegt verkehrsgünstig an der A23. Man kann schnell nach Hamburg gelangen. Aber auch Ziele an der Nord- oder Ostsee sind schnell zu erreichen und erhöhen weiter den Freizeitwert. Durch die Erweiterung des HVV gehört Itzehoe in den entsprechenden HVV-Bereich.



SONSTIGES

Der Energieausweis wurde vor der Erneuerung der Heizungsanlage erstellt und wies einen Energieverbrauchskennwert von 192kWh/(m²a) auf.

Die im Exposé aufgelisteten Daten und Fakten wurde von der Rütersverwaltung aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers ausgewählt. Für die Richtigkeit der Angaben in den Unterlagen des Eigentümers.