

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Flensburg

**Mehrfamilienhaus in Flensburg, zentrale Lage, Uni nah,  
von privat !!!**



Objekt-Nr. OM-314127

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **839.000 €**

24943 Flensburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	988,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	19,00	Garagen	2
Wohnfläche	423,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Bei dieser Kapitalanlage handelt es sich um eine sehr gepflegte Wohnanlage aus dem Jahre 1920 und ca. 1950 welcher sich in guter und zentraler Lage von Flensburg befindet.

( Nähe Uni, Fachhochschule und Innenstadt )

Die Wohnanlage besteht aus vier Hausteilen, wodurch eine gewisse Grundruhe entsteht.

Sie setzt sich aus zwei Vorderhäusern, einem Mittelhaus und einem Hinterhaus mit insgesamt 9 unterschiedlich großen Wohnungen sowie zwei Garagen und 3 Außenstellplätzen zusammen. Das Gebäude wurde laufend instandgehalten und befindet sich in einem erkennbar guten gepflegten Zustand. Die Gebäudeteile sind in verschiedenen Jahren entstanden und laufend

renoviert worden. Es gibt keinen Sanierungsstau und wenig Erhaltungsaufwand.

Den Mietern steht ein großer Garten mit zwei Terrassen und Sitzgelegenheiten zur Verfügung.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete der vermieteten Flächen beläuft sich auf insgesamt 52.800,00 €. Das Mietsteigerungspotenzial der Lage ist gut. Alle Wohnungen, Stellplätze und eine Garage sind derzeit vermietet. Die zweite Garage dient als Abstellraum für Fahrräder.

Bei ernsthaftem Interesse können gern Bilder aus den Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich.

Beheizt wird die Wohnanlage durch Fernwärme. Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor.

## Ausstattung

Ausstattung:

Diese Kapitalanlage bietet Ihnen:

- 9 unterschiedlich große Wohnungen (alle vermietet) mit 423 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Garagen, davon 1 vermietet
- 1 Abstellraum, unvermietet ( Gartengeräte und Werkzeug )
- 3 Außenstellplätze, alle vermietet
- gutes Mietsteigerungspotential
- gute und zentrale Lage zur Uni und Innenstadt
- guter gepflegter Zustand, laufend instandgehalten

Alle Wohnungen sind zweckmäßig mit Küche eingerichtet. Sie wurden bei Mieterwechsel laufend renoviert und modernisiert. Die Fußböden bestehen aus Fliesen, Laminat oder Designerplanken.

Den Mietern steht eine Waschmaschine und ein Trockner zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Sonstiges

Sonstige:

Die Wohnungen sind wie folgt unterteilt:

1. №16 vorn EG rechts ca. 51m<sup>2</sup>
2. №16 vorn EG links ca. 45m<sup>2</sup>
3. №16 vorn WG oben ca. 95m<sup>2</sup>
4. №16 Mittelhaus EG ca. 20m<sup>2</sup>
5. №16 Mittelhaus oben ca. 46m<sup>2</sup>
6. №16 Hinterhaus oben ca. 40m<sup>2</sup>
7. №14 EG links ca. 31m<sup>2</sup>
8. №14 EG rechts ca. 30m<sup>2</sup>
9. №14 oben ca. 65m<sup>2</sup>

Energie:

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 151 kWh (m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: E

Gültig bis: 20.12.2032

Weitere Angaben:

Käuferprovision: keine !!!

Grundstücksfläche: ca. 988 m<sup>2</sup>

Vermietbare Fläche: ca. 423 m<sup>2</sup>

## Lage

Lagebeschreibung:

Durch die Nähe zur Uni, Fachhochschule und Innenstadt ist die Vermietungsanlage absolut ideal.

Die Immobilie befindet sich in dem östlich gelegenen Stadtteil Sandberg von Flensburg.

In ca. 15 Minuten fußläufig befindet sich das Gelände der Europa-Universität Flensburg. Ungefähr 6.400 Studenten studieren hier, an der Hochschule ungefähr 3600. Darüber hinaus beschäftigt die Uni etwa 700 Mitarbeiter. Es liegt somit nahe, dass Wohnraum in der direkten Umgebung nicht an Attraktivität verlieren wird.

Die Flensburger Innenstadt und Fußgängerzone befinden sich nur ca. 5 Gehminuten entfernt.

Auch der schöne Flensburger Hafen befindet sich nur ca. einen Kilometer entfernt.

Der Bahnhof von Flensburg ist ca. zwei Kilometer entfernt.

In der direkten Umgebung des Mehrfamilienhauses befinden sich Supermärkte wie EDEKA und PENNY.

Eine Bushaltestelle vor dem Objekt sorgt für einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Sowohl über die Buslinie als auch über die Bundesstraße 199 sind die anderen Stadtteile von Flensburg und die Bundesautobahn A7 optimal zu erreichen.

Die B199 und auch die B200 sind trotz der zentralen Lage innerhalb von fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die A7 kann über die Bundesstraßen in unter zehn Minuten erreicht werden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht N16

# Exposé - Galerie



Ansicht Nr 14



Mittelhaus im Hof

# Exposé - Galerie



Ansicht auf die Stellplätze



Blick auf die Terrasse

# Exposé - Galerie



Ansicht Hinterhaus



Küche N16 unten links

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer N16 unten links



Schlafzimmer N16 unten links



Küche N16 unten rechts

# Exposé - Galerie



Küche N16 unten links



Wohnzimmer N16 unten links

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer N16 unten links



Bad N14 oben



Küche N14 oben

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer N14 oben



Küche N16 oben



Zimmer 2 N16 oben

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 N16 oben