

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kiel

**Von privat: MFH mit 20 Einheiten und 10 Garagen
(Einzelgrundbücher)**



Objekt-Nr. **OM-314689**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.290.000 €**

Ansprechpartner:
A. Bock
Telefon: 0170 4916914

24149 Kiel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1968	Gewerbefläche	65,00 m ²
Grundstücksfläche	2.098,00 m ²	Gesamtfläche	1.140,00 m ²
Etagen	2	Garagen	10
Wohnfläche	1.075,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m ²	2.008,77 €	Nettomiete Soll	108.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	108.000
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	20

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein renditenstarkes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 20 Mieteinheiten sowie 10 Garagen und 3 Außenstellplätzen. Die Liegenschaft wurde im Jahre 1968 in solider Rotklinkerbauweise auf einem ca. 2.100 qm großen Grundstück errichtet und präsentiert sich in einem überaus gepflegten Zustand. Laufende Instandhaltungen wurden durch die Eigentümer stetig vorgenommen (neue Hauseingangstüren, neue Hauselektrik, Umrüstung auf dezentrale Warmwasserbereitung, neuer Hausanschluss Wasser etc.).

Das Haus verfügt über insgesamt drei separate Zugänge und erstreckt sich je über zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Hinzu kommt eine Gewerbeeinheit, die momentan als Kiosk betrieben wird. Die insgesamt 10 Garagen sind wie die Außenstellplätze voll vermietet.

Ein besonderer Mehrwert dieses Objektes besteht darin, dass alle Einheiten, auch die Garagen, in Einzelgrundbüchern aufgeteilt sind. Somit wäre ein Einzelabverkauf einer jeden Einheit potenziell möglich und bietet somit weiteren werthaltigen Entwicklungsspielraum.

Besonders attraktiv und somit überaus nachgefragt sind die Hochparterre-Einheiten der Liegenschaft. Sie verfügen jeweils über ein individuelles Nutzungsrecht für Gartenflächen mit Süd-West-Ausrichtung.

Das Haus ist voll unterkellert, sodass die drei Hauseinheiten unterirdisch miteinander verbunden sind und alle Mieteinheiten jeweils einen separaten Lagerraum haben. Darüber hinaus verfügt die gesamte Einheit über Spitzböden, die weiteres Ausbaupotential bieten. Die Energieversorgung (Gas-Zentralheizung) erfolgt pro Hauseingang mit individuellen Gas-Heizungsanlagen.

Die Jahresnettokaltmiete für alle Einheiten (inkl. Garagen und Stellplätzen) beträgt ca. 108.000,- € bei einer vermietbaren Fläche von insgesamt 1.140 qm. Bei diversen Mieteinheiten besteht erhebliches Mietsteigerungspotential bei Mieterwechsel.

Die Aufteilung im Überblick:

Eingang 1:

- EG: zwei ETW (ca. 52 & ca. 62 qm) mit Balkon und Gartennutzung
- 1. OG: zwei ETW (ca. 52 & ca. 62 qm) mit Balkon
- DG: eine ETW (ca. 55 qm) & zwei Mansardenzimmer zzgl. Duschbad (als eine Einheit deklariert, ca. 34 qm)
- Eine Gewerbeeinheit (ca. 65 qm)
- Spitzboden (Ausbaupotential)

Eingang 2:

- EG: drei ETW (2 x ca. 55 & 65 qm) mit Balkon und Gartennutzung
- 1. OG: drei ETW (ca. 34, 55 & 68 qm) mit Balkon
- DG: zwei ETW (ca. 49 & 50 qm)
- Spitzboden (Ausbaupotential)

Eingang 3:

- EG: zwei ETW (ca. 65 & 68 qm) mit Balkon und Gartennutzung
- 1. OG: zwei ETW (ca. 65 & 68 qm) mit Balkon
- DG: eine ETW (ca. 80 qm) mit Balkon
- Spitzboden (Ausbaupotential)

Der sehr gepflegte Innenhofbereich mit seiner schönen Grünfläche, den gepflegten Beetanlagen sowie einem kleinen Gartenhaus verschafft dieser Liegenschaft nicht nur ein einladendes Erscheinungsbild, sondern dient den Bewohnern des Hauses auch als Begegnungsstätte.

Der Verkauf dieses Mehrfamilienhauses erfolgt direkt vom Eigentümer ohne weitere Courtageansprüche.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

OHNE COURTAGE! Der Verkauf dieses Mehrfamilienhauses erfolgt direkt vom Eigentümer ohne Courtageansprüche.

Lage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Stadtteillage von Kiel-Neumühlen-Dietrichsdorf. Die Nachbarbebauung ist vornehmlich geprägt von kleineren Mehrfamilienhäusern, sowie Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern.

Die Anbindung an den ÖPNV ist als sehr gut zu bezeichnen, so befinden sich bspw. Busstationen am „Ivensring“ oder dem „Strohredder“ in fußläufiger Entfernung. Besorgungen des täglichen Bedarfs kann man u. a. am „Langer Rehm“ oder der „Schönkirchener Straße“ erledigen. Hier findet man neben Drogerien, Apotheken, Supermärkten auch diverse Discounter sowie Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen.

Die nahegelegene Fachhochschule Kiel macht diesen Stadtteil auch bei jüngeren Menschen immer attraktiver, wertet das gesamte Ostufer auf und reduziert das Leerstandsrisiko bei Mietwohnungen weiter.

Die schönen Strände und Marinas der angrenzenden Gemeinden Mönkeberg, Heikendorf und Laboe sind mit dem ÖPNV oder dem eigenen Auto binnen weniger Minuten zu erreichen und bieten in den Sommer- wie auch Herbstmonaten viele Gelegenheiten für Wassersport oder einfach nur erholsame Spaziergänge.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Nordansicht Haus

Exposé - Galerie



Süd-Ostansicht Haus



Luftbild Ost-Ansicht

Exposé - Galerie



Luftbild Nord-Ost-Ansicht



Luftbild Süd-Ost-Ansicht