

# Für Kapitalanleger: Vermietete Mehrfamilien-Doppelhaushälfte in Blekendorf/Ostsee

24327 Blekendorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: MFH-43-25



Wohnfläche ca.: **136 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **249,40 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **10** – Kaufpreis:  
**195.000 EUR**



## Für Kapitalanleger: Vermietete Mehrfamilien-Doppelhaushälfte in Blekendorf/Ostsee

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Objekt-ID                  | MFH-43-25                       |
| Objekttypen                | Doppelhaushälfte, Haus          |
| Adresse                    | Twischlag 4<br>24327 Blekendorf |
| Gemarkung                  | Blekendorf-Sechendorf           |
| Flur                       | 4                               |
| Flurstück                  | 162                             |
| Wohnfläche ca.             | 136 m²                          |
| Nutzfläche ca.             | 33,10 m²                        |
| Gesamtfläche ca.           | 249,40 m²                       |
| Grundstück ca.             | 856 m²                          |
| Zimmer                     | 10                              |
| Schlafzimmer               | 7                               |
| Badezimmer                 | 4                               |
| Separate WC                | 1                               |
| Terrassen                  | 1                               |
| Küche                      | Einbauküche                     |
| Heizungsart                | Zentralheizung                  |
| Wesentlicher Energieträger | Öl                              |
| Baujahr                    | 1870                            |
| Zustand                    | gepflegt                        |
| Status                     | vermietet                       |
| Außenstellplätze           | 3                               |
| Garagenstellplätze         | 2 Stellplätze                   |
| Verfügbar ab               | nach Vereinbarung               |



|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ausstattung / Merkmale | Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse |
| Käuferprovision        | 3,57 % inkl. MwSt.                                                        |
| Kaufpreis              | 195.000 EUR                                                               |

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Mehrfamilien-Doppelhaushälfte, die in insgesamt vier Wohneinheiten aufgeteilt ist. Alle Einheiten sind unbefristet vermietet.

Die Doppelhaushälfte ist ca. 1870 erbaut worden und verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 249 m². Das Grundstück hat eine Größe von 856 m².

Umfassende Modernisierungen sind 2015 durchgeführt worden, so wurden u.a. Kunststofffenster (2-Fach-Verglasung) eingebaut und die Heizungsanlage (Öl-Heizung) wurde umgerüstet.

Zur Liegenschaft gehören drei Außenstellplätze, zwei Garagen sowie ein Geräteschuppen.

Die jährliche Nettokaltmiete (Ist) beläuft sich auf 21.972,48 € für alle Einheiten zusammen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Kaltmiete von ca. 8,47 €/m². Alle Flächenangaben basieren auf einem aktuellen, örtlichen Aufmaß.

Durch das attraktive Verhältnis zwischen Kaufpreis und Mieteinnahmen stellt das Objekt eine wirtschaftlich interessante Investition dar – auch im Rahmen einer Finanzierung.

Haben wir Ihr Interesse als Kapitalanleger geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sowie der Garten sind pflegeleicht angelegt und werden von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt.

Die Wohneinheiten verfügen über Größen zwischen ca. 30 m<sup>2</sup> und ca. 86 m<sup>2</sup> und sind jeweils mit einem separaten Eingangsbereich ausgestattet. Die Wohneinheiten sind überwiegend modern ausgestattet – unter anderem mit Einbauküchen, Duschbädern mit Waschmaschinenanschluss sowie teilweise offenen Wohnbereichen und sichtbaren Holzbalken. Jeder Wohneinheit ist ein eigener Stellplatz zugeordnet.

Die Wärmeversorgung aller Einheiten erfolgt zentral über eine Öl-Heizungsanlage, die im Jahr 2015 erneuert wurde. Der Brenner (eine sogenannte „Küchentruhe“) ist in der Küche der Wohneinheit 3 installiert, der Warmwasserspeicher befindet sich im Spitzboden der Wohneinheit 1.

Die Wohneinheiten 1 und 2 wurden überwiegend zu Wohnzwecken ausgebaut. Laut vorliegender Baugenehmigung aus Oktober 1971 ist eine Fläche im Dachgeschoss von ca. 36,1 m<sup>2</sup> offiziell genehmigt. Die übrigen zu Wohnzwecken genutzten Bereiche zählen daher zur Wohnnebenfläche.

Insgesamt ergeben sich für das Objekt:

- Wohnfläche gesamt: ca. 136 m<sup>2</sup>
- Wohnnebenfläche: ca. 80,3 m<sup>2</sup> (Wohnung Nr. 2 mit ca. 30,2 m<sup>2</sup> und Teile der Wohnung Nr. 1 mit ca. 50,1 m<sup>2</sup>)
- Nutzfläche: ca. 33 m<sup>2</sup> (ausgebauter Spitzboden)

Alle Flächen basieren auf einem neuen örtlichen Aufmaß durch einen externen Dienstleister. Eine Haftung für die Flächenangaben kann nicht übernommen werden.

Bei der Angabe der Zimmeranzahl wurden alle Räume berücksichtigt, die aktuell zu Wohnzwecken genutzt werden.

Hinweis:

Ein Teil der vermieteten und derzeit zu Wohnzwecken genutzten Flächen ist baurechtlich nicht als Wohnraum genehmigt. Hierzu zählen insbesondere die Wohnnebenflächen der Wohnungen 1 und 2 sowie der ausgebaute Spitzboden. Diese Bereiche sind nach aktuellem Stand nicht in der bestehenden Baugenehmigung als Wohnflächen ausgewiesen. Eine abschließende Aussage, ob eine Nachgenehmigung oder eine Anpassung der Nutzungsart möglich ist, können wir nicht treffen, wir empfehlen daher, sofern eine Nachgenehmigung gewünscht ist, einen Architekten zu beauftragen

Aufgrund der Vermietungssituation wurde in einzelnen Bereichen aus Diskretionsgründen auf





Innenaufnahmen verzichtet.

Für weitere Fragen zu diesem attraktiven Angebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns zur Abstimmung eines Besichtigungstermins.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt im Dorfzentrum von Blekendorf, in der gleichnamigen Gemeinde zwischen Lütjenburg und Oldenburg i. Holstein. Rund um die St. Claren-Kirche, mit ihrem 56 m hohen Kirchturm, wird ein reges Dorfleben gepflegt.

Der Ostseestrand der Howachter Bucht ist nicht weit entfernt und bietet viele kulturelle und sportliche Aktivitäten. Insbesondere der Strand ist von einer für den Norden typische Dünenlandschaft geprägt.

Die nächsten Orte sind Lütjenburg und Oldenburg i. Holstein, die mit dem Auto in 9 bzw. in 18 Minuten gut zu erreichen sind. Die Landeshauptstadt Kiel liegt in ca. 40 km Entfernung und über die A1 erreichen Sie die Hansestadt Lübeck in ca. 60 min.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

2 Garagen, 3 Aussenstellplätze, pflegeleichte Aussenanlage, Nähe zum Ostseestrand



## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                 |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis                 | 04.06.2035                     |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1870                           |
| Primärenergieträger        | Öl                             |
| Endenergiebedarf           | 190,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | F                              |



## Objektfotos



Blick auf das Haus



Blick auf das Haus und die Auffahrt mit Garagen



Blick auf das Haus und die Auffahrt



Blick von oben auf das Grundstück







Wohneinheit Nr. 1 - Eingangstür



Wohneinheit Nr. 1 - Flur



Wohneinheit Nr. 1 - Wohnzimmer



Wohneinheit Nr. 1 - Wohnzimmer



Wohneinheit Nr. 1 - Küche



Wohneinheit Nr. 1 - separates WC







Wohneinheit Nr. 1 - Spitzboden mit  
Warmwasserspeicher



Wohneinheit Nr. 2 - Eingangstür



Wohneinheit Nr. 2 - Küche



Wohneinheit Nr. 2 - Eingangsbereich





Wohneinheit Nr. 2 - Badezimmer



Wohneinheit Nr. 2 - Wohnbereich



Wohneinheit Nr. 2 - Wohnbereich



Wohneinheit Nr. 3 - Blick auf die Eingangstür



Wohneinheit Nr. 3 - Küche



Wohneinheit Nr. 3 - Flur







Wohneinheit Nr. 3 - Zimmer 1



Wohneinheit Nr. 3 - Zimmer 1



Wohneinheit Nr. 3 - Badezimmer



Wohneinheit Nr. 4 - Eingangstür



Wohneinheit Nr. 4 - Flur



Wohneinheit Nr. 4 - Zimmer 1







Wohneinheit Nr. 4 - Zimmer 2



Wohneinheit Nr. 4 - Küche



Wohneinheit Nr. 4 - Badezimmer



Wohneinheit Nr. 4 - Zuwegung vom Garten



Blick vom Garten auf das Haus



Blick in den Garten







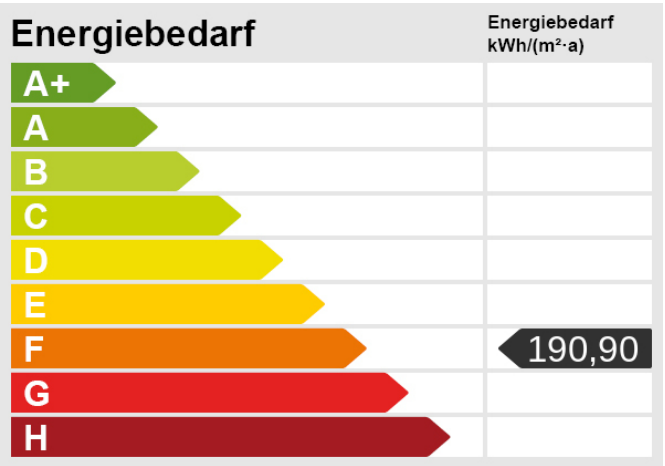
Blick in den Garten



Blick zur Ostsee

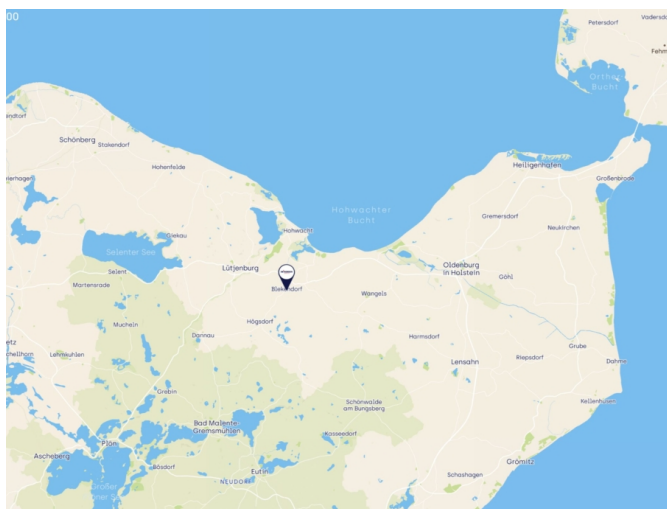
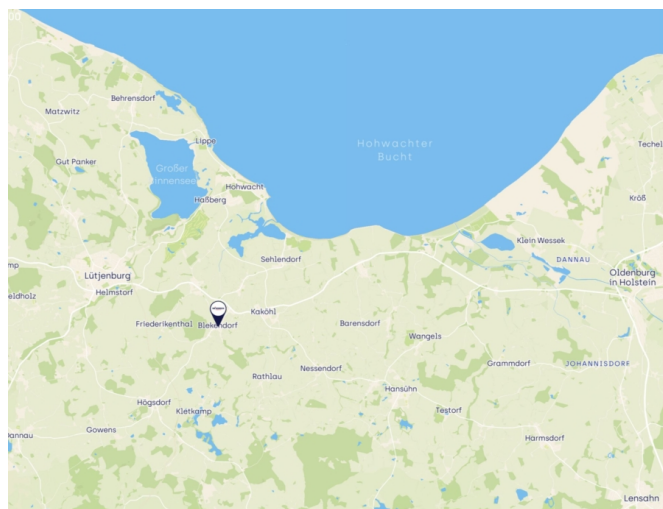


Blick in die Holsteinische Schweiz



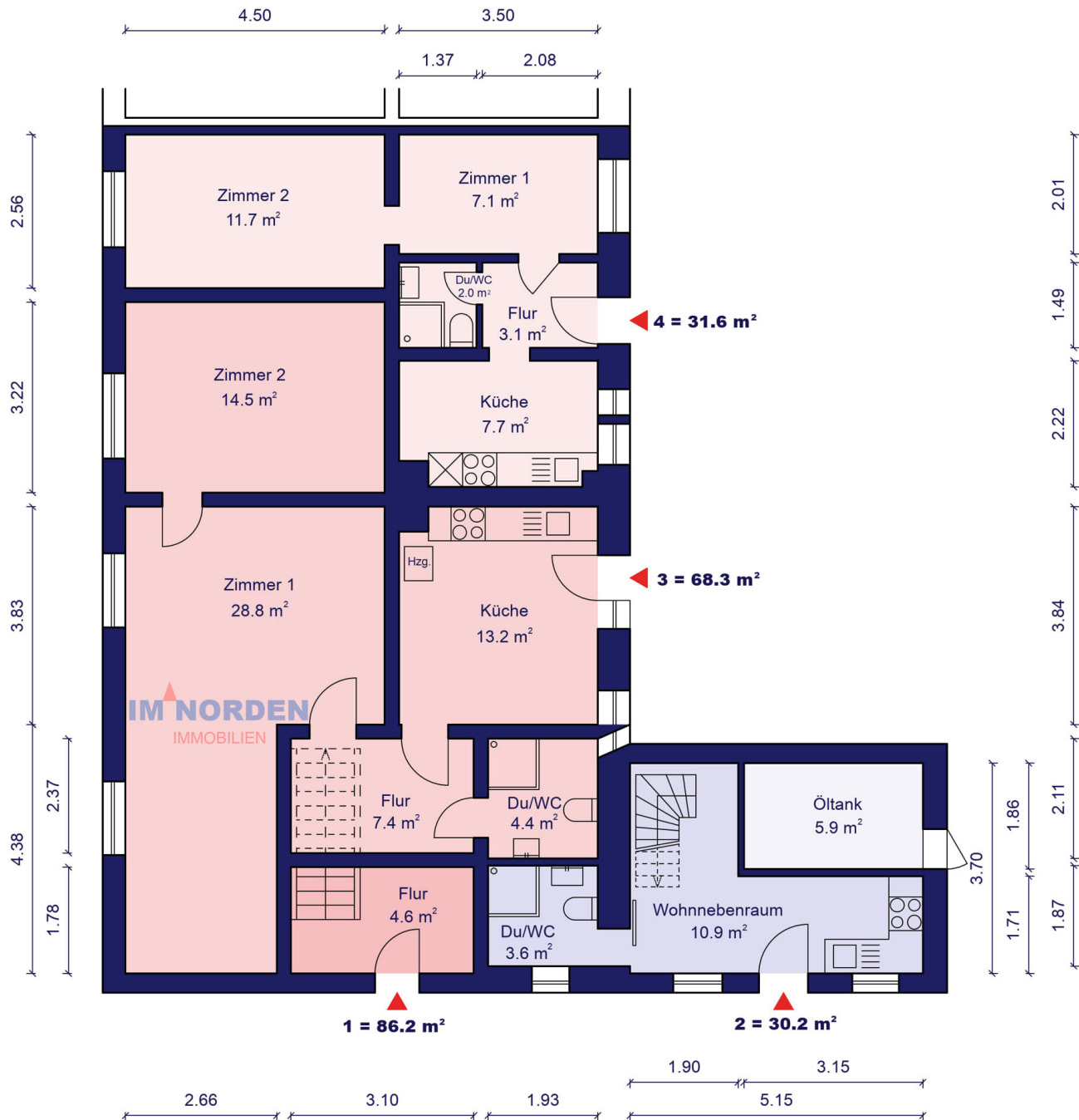
Energieskala





# Grundrisse

## Erdgeschoss

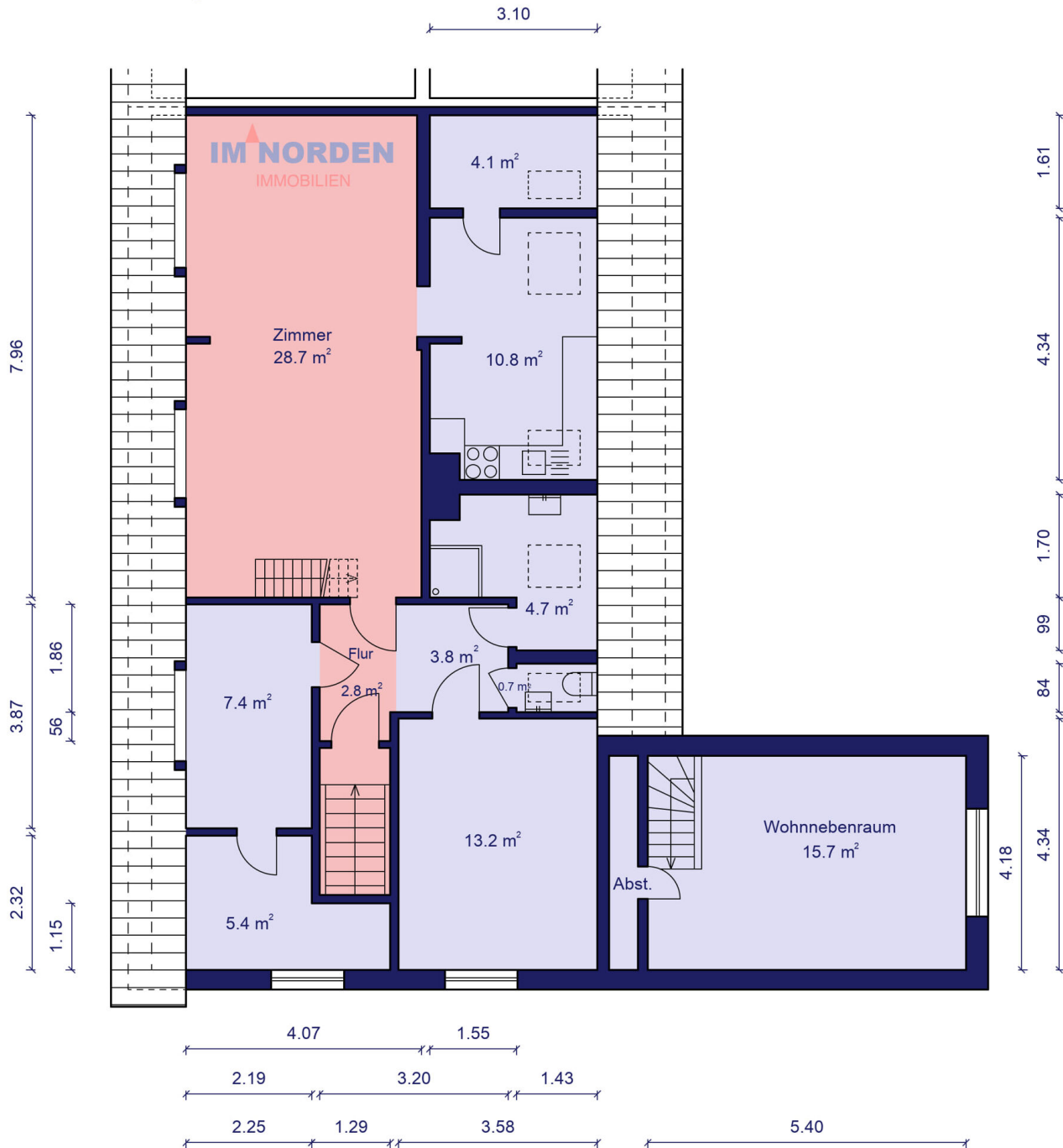


Erdgeschoss





## Dachgeschoss

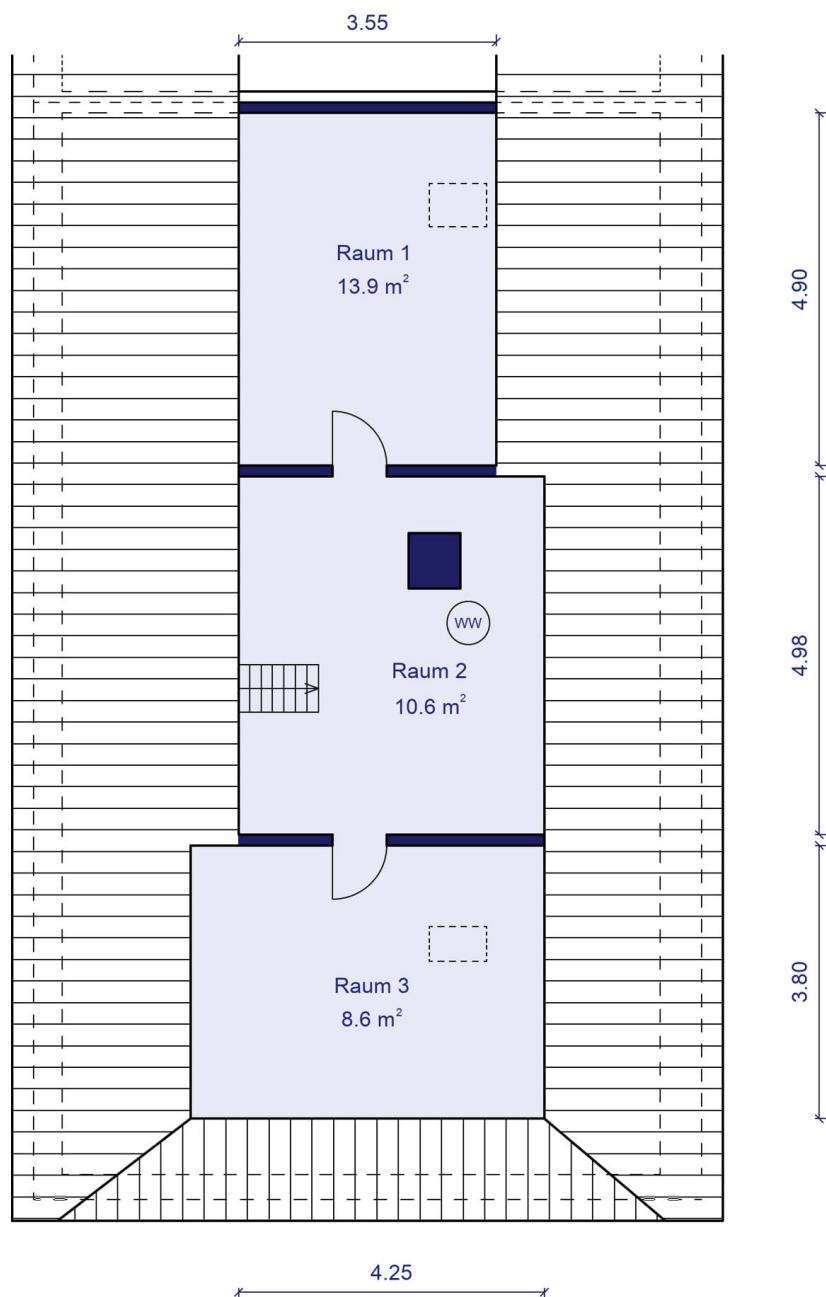


Dachgeschoss



## Spitzboden

**33.1 m<sup>2</sup>**



Spitzboden



## Ansprechpartnerin

|           |                                         |
|-----------|-----------------------------------------|
| Name      | Frau Mylena Hoffmann                    |
| Position  | Vertriebsassistentin                    |
| Firma     | Im Norden Immobilien GmbH               |
| Anschrift | Plöner Straße 56<br>23701 Eutin         |
| E-Mail    | info@im-norden-immobilien.de            |
| E-Mail    | mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de |
| Telefon   | 00494521790450                          |
| Telefon   | 004945217904512                         |
| Mobil     | 004915128601000                         |

