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

24327 Blekendorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: MFH-43-25



Wohnfläche ca.: 136 m² – Gesamtfläche ca.: 249,40 m² – Zimmer: 10 – Kaufpreis: 195.000 EUR



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

Objekttypen     Doppelhaushälfte, Haus       Adresse     Twischlag 4 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	Objekt-ID	MFH-43-25
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	Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
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	Adresse	Twischlag 4 24327 Blekendorf
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	Gemarkung	Blekendorf-Sechendorf
Wohnfläche ca.136 m²Nutzfläche ca.33,10 m²Gesamtfläche ca.249,40 m²Grundstück ca.856 m²Zimmer10Schlafzimmer7Badezimmer4Separate WC1Terrassen1KücheEinbaukücheHeizungsartZentralheizungWesentlicher EnergieträgerÖlBaujahr1870ZustandgepflegtStatusvermietetAußenstellplätze3Garagenstellplätze2 Stellplätze	Flur	4
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	Flurstück	162
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	Wohnfläche ca.	136 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	Nutzfläche ca.	33,10 m <sup>2</sup>
Zimmer10Schlafzimmer7Badezimmer4Separate WC1Terrassen1KücheEinbaukücheHeizungsartZentralheizungWesentlicher EnergieträgerÖlBaujahr1870ZustandgepflegtStatusvermietetAußenstellplätze3Garagenstellplätze2 Stellplätze	Gesamtfläche ca.	249,40 m²
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	Grundstück ca.	856 m²
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	Zimmer	10
Separate WC1Terrassen1KücheEinbaukücheHeizungsartZentralheizungWesentlicher EnergieträgerÖIBaujahr1870ZustandgepflegtStatusvermietetAußenstellplätze3Garagenstellplätze2 Stellplätze	Schlafzimmer	7
Terrassen 1  Küche Einbauküche  Heizungsart Zentralheizung  Wesentlicher Energieträger Öl  Baujahr 1870  Zustand gepflegt  Status vermietet  Außenstellplätze 3  Garagenstellplätze 2 Stellplätze	Badezimmer	4
KücheEinbaukücheHeizungsartZentralheizungWesentlicher EnergieträgerÖlBaujahr1870ZustandgepflegtStatusvermietetAußenstellplätze3Garagenstellplätze2 Stellplätze	Separate WC	1
Heizungsart Zentralheizung  Wesentlicher Energieträger Öl  Baujahr 1870  Zustand gepflegt  Status vermietet  Außenstellplätze 3  Garagenstellplätze 2 Stellplätze	Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger  Baujahr  1870  Zustand  gepflegt  Status  vermietet  Außenstellplätze  3  Garagenstellplätze  2 Stellplätze	Küche	Einbauküche
Baujahr 1870  Zustand gepflegt  Status vermietet  Außenstellplätze 3  Garagenstellplätze 2 Stellplätze	Heizungsart	Zentralheizung
Zustand gepflegt  Status vermietet  Außenstellplätze 3  Garagenstellplätze 2 Stellplätze	Wesentlicher Energieträger	Öl
StatusvermietetAußenstellplätze3Garagenstellplätze2 Stellplätze	Baujahr	1870
Außenstellplätze 3 Garagenstellplätze 2 Stellplätze	Zustand	gepflegt
Garagenstellplätze 2 Stellplätze	Status	vermietet
	Außenstellplätze	3
Verfügbar ab nach Vereinbarung	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 m² und ca. 86 m² 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 m² offiziell genehmigt. Die übrigen zu Wohnzwecken genutzten Bereiche zählen daher zur Wohnnebenfläche.

Insgesamt ergeben sich für das Objekt:

- Wohnfläche gesamt: ca. 136 m²
- Wohnnebenfläche: ca. 80,3 m² (Wohnung Nr. 2 mit ca. 30,2 m² und Teile der Wohnung Nr. 1 mit ca. 50,1 m²)
- Nutzfläche: ca. 33 m² (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.



Tel. 004945217904512

Mob. 004915128601000



Twischlag 4, 24327 Blekendorf, Deutschland

### Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.90 kwh/(m²\*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/(m²·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





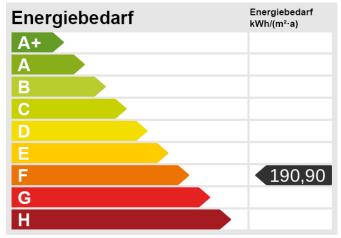
Blick in den Garten



Blick zur Ostsee

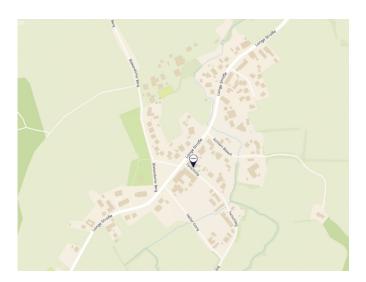


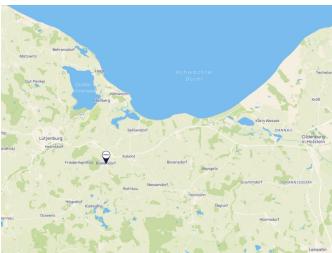
Blick in die Holsteinische Schweiz



Energieskala

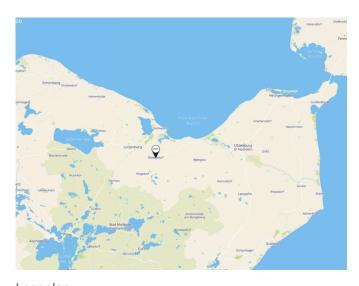






Lageplan

Lageplan

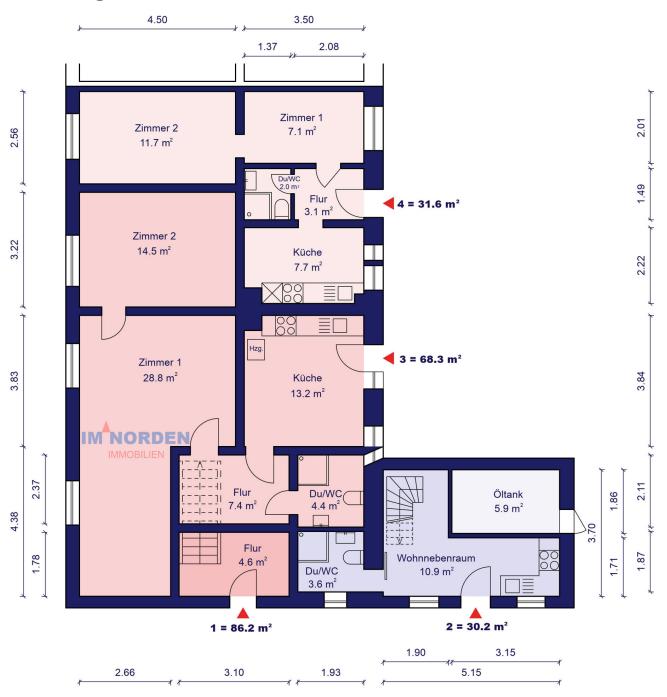


Lageplan



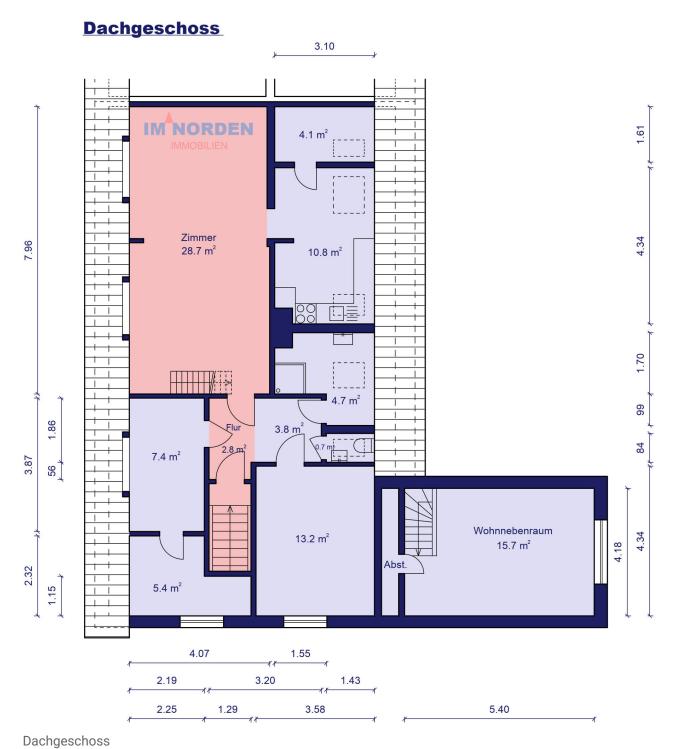
#### Grundrisse

#### **Erdgeschoss**



Erdgeschoss



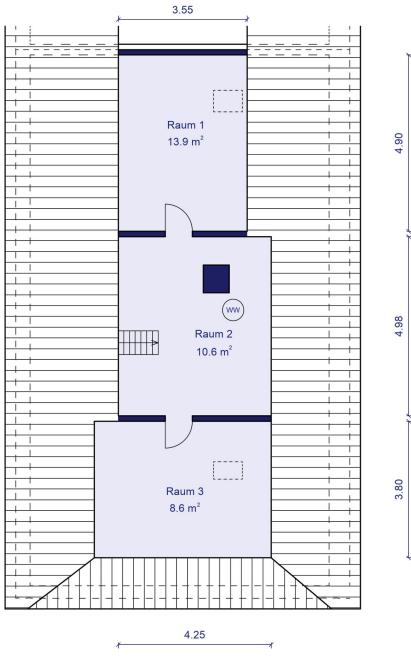






### <u>Spitzboden</u>

### 33.1 m<sup>2</sup>





### Ansprechpartnerin

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



