

Wohn- und Geschäftshaus für Kapitalanleger im Zentrum von Bad Malente

23714 Malente, Haus zum Kauf

Objekt-ID: WUG-09-22



Wohnfläche ca.: **320,50 m²** – Zimmer: **12** – Kaufpreis: **575.000 EUR**



Wohn- und Geschäftshaus für Kapitalanleger im Zentrum von Bad Malente

Objekt-ID	WUG-09-22
Objekttyp	Haus
Adresse	Bahnhofstraße 10 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	008
Flurstück	165/2
Wohnfläche ca.	320,50 m ²
Nutzfläche ca.	111,30 m ²
Grundstück ca.	1.309 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Separate WC	3
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentliche Energieträger	Gas, Strom
Baujahr	1934
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Kamin, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	inkl. MwSt.
Kaufpreis	575.000 EUR



Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich ca. 1934 mitten im Zentrum von Bad Malente-Gremsmühlen errichtet.

1961 wurde das Haus um einen großzügigen Schaufenstervorbau erweitert und um eine Garage ergänzt.

1973 sind das Hinterhaus und ein Fotostudio im Verbindungsbau entstanden.

Es sind so drei Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten auf dem 1.309 m² großen Grundstück realisiert worden.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wird mit den bestehenden Mietverhältnissen zum Verkauf angeboten. Für die einzelnen Objekte besteht altersbedingter Renovierungsstau. So möchten wir u. a. darauf hinweisen, dass sich das Hinterhaus überwiegend im Zustand des Baujahres befindet und dass im Vorderhaus der großzügige Schaufenstervorbau und die oberen Geschosse Einfachverglasung aufweisen.

Die Nettokaltmiete für drei Wohneinheiten (Ist) beträgt p.a. 20.160,- €.

Die Nettokaltmiete für die zwei Gewerbeeinheiten (Ist) beträgt p.a. 16.200,- €.

Das Fotostudio im Verbindungsanbau wird frei übergeben. Hier halten wir eine Nettokaltmiete p.a. 2.400,- € für sehr gut realisierbar.

Somit wäre mit den bestehenden Mietverhältnissen eine Nettokaltmiete von p.a. 38.760,- € möglich. Das entspricht einem Faktor der ca. 14,8-fachen Jahresnettomiete.

Laut Energieausweis vom 10. Juli 2022 ergibt sich ein Energiebedarf:

241,0 kWh/(m²*a) Erdgas, Strom-Mix Wohnteil

152,0 kWh/(m²*a) Erdgas Nichtwohnteil

Im Vorderhaus wurde die Heizungsanlage 2016 erneuert. Die Heizungsanlage im Hinterhaus stammt aus dem Jahr 1991.

Dieses zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus zwischen dem Dieksee und dem Kellersee ist ein ideales Objekt für einen Kapitalanleger.



Ausstattung

Die beiden Ladenlokale sind der Bahnhofstraße zugewandt und präsentieren sich durch ihre großen Schaufenster hell und freundlich.

Die kleinere Gewerbeinheit links ist 63 m² groß und verfügt über eine Ladenfläche, 2 Büros sowie über eine kleine Teeküche. Diese Fläche ist an eine Versicherungsagentur vermietet.

Das Ladenlokal auf der rechten Seite, 104 m² groß, bietet ein Büro nebst Abstellraum, ein WC und eine 88 m² große Verkaufsfläche, die über zwei gläserne Eingangstüren zu betreten ist. Hier ist seit vielen Jahren ein Juwelier ansässig.

Die beiden Wohnungen, das Fotostudio und die Kellerräume sind über einen separaten Hauseingang zu erreichen.

Im Obergeschoss befindet sich die 116 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Hof. Das 47 m² große Fotostudio verbindet Vorder- und Hinterhaus miteinander.

Im Dachgeschoss steht eine 3-Zimmer-Wohnung mit 47 m² zur Verfügung, sowie eine weitere Ausbausreserve.

Über eine Zufahrt links neben dem Gebäude erreicht man die Garage und das Hinterhaus.

Das Hinterhaus mit Teilkeller und sehr schönem Garten bildet mit seinen 157 m² die dritte Wohneinheit.

Wir verweisen hier zum besseren Verständnis auf die beigefügten Grundrisse.

Wir haben die Grundrisse von einer Bauzeichnerin neu aufnehmen lassen, bei den hier angegebenen Quadratmeter-Zahlen handelt es sich um ca. Maße.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und stimmen Sie sich bei einer Besichtigung auf diese ganz besondere Immobilie ein.

Lage

Bad Malente-Gremsmühlen ist ein heilklimatischer Kurort und ein Kneippheilbad im Herzen der ausgedehnten Seenlandschaft des größten Naturparks Schleswig-Holsteins, der Holsteinischen Schweiz. Die Gemeinde Malente mit den Ortsteilen Neversfelde und Rachut umfasst noch neun weitere Dörfer: Benz, Kreuzfeld, Krummsee, Malkwitz, Neukirchen, Nüchel, Sieversdorf, Söhren und Timmdorf und zählt insgesamt rund 11.500 Einwohnern.

Durch die zentrale Lage zwischen den Städten und der halbstündigen Bahnanbindung ist man schnell in Kiel und Lübeck.



Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 241.00 kWh/(m²·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

2 Häuser mit insgesamt 3 Gewerbeeinheiten und 3 Wohnungen

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1934
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	241,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



Hausansicht von der Bahnhofstraße



Hausansicht von der Bahnhofstraße



Hausansicht von der Bahnhofstraße



Hausansicht von der Bahnhofstraße

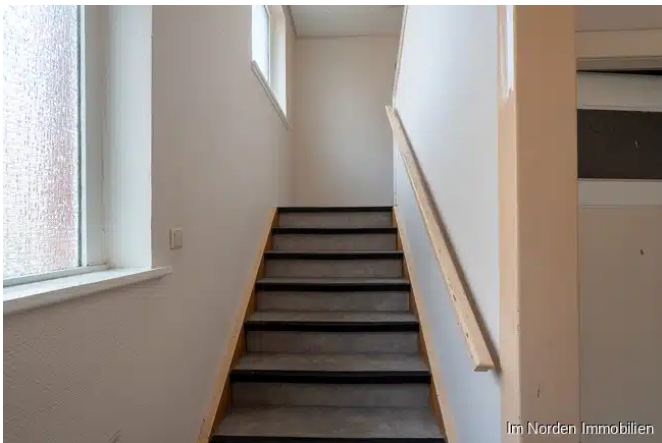




Blick in die Bahnhofstraße



Blick in die Bahnhofstraße

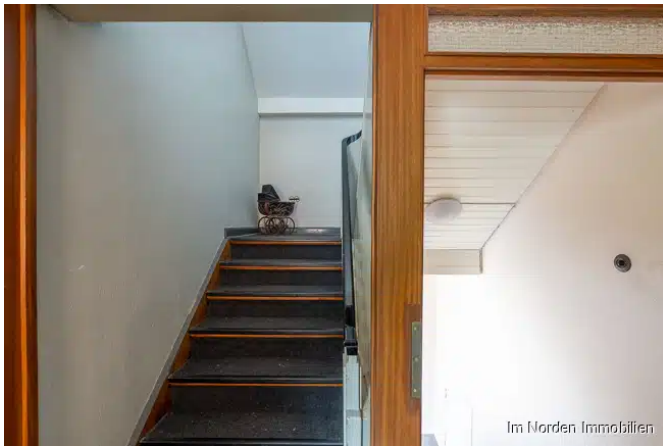


Hausflurbereich Vorderhaus



Hausflurbereich Vorderhaus





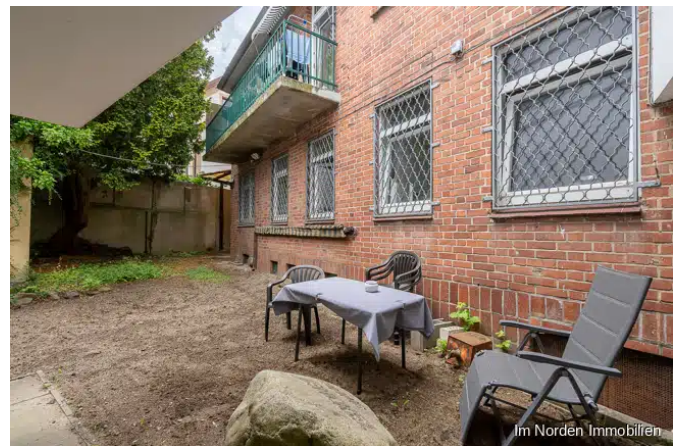
Treppenaufgang zur Dachgeschosswohnung im Vorderhaus



Kellerbereich im Vorderhaus



Kellerbereich und Heizung im Vorderhaus

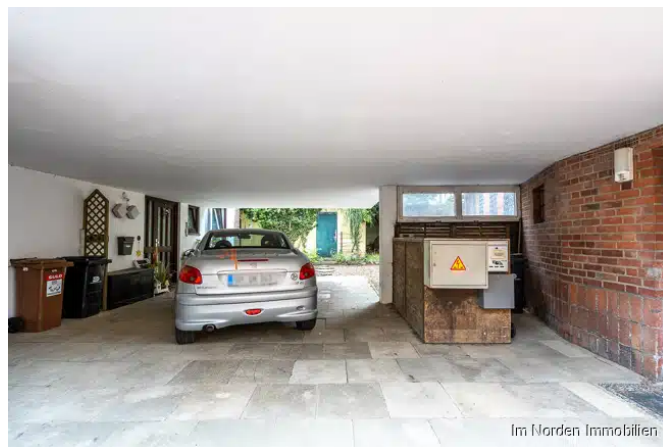


Sitzmöglichkeit direkt am Vorderhaus





Garage am Hinterhaus



Blick auf den Hauseingang Hinterhaus



Gartenseite Hinterhaus



Blick auf die Terrasse und in den Garten Hinterhaus





Blick in den Garten Hinterhaus



Blick den Garten Hinterhaus



Hausansicht von oben



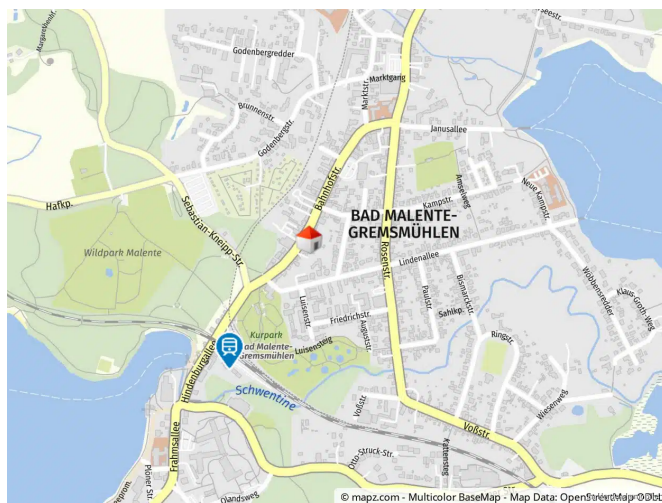
Hausansicht von oben



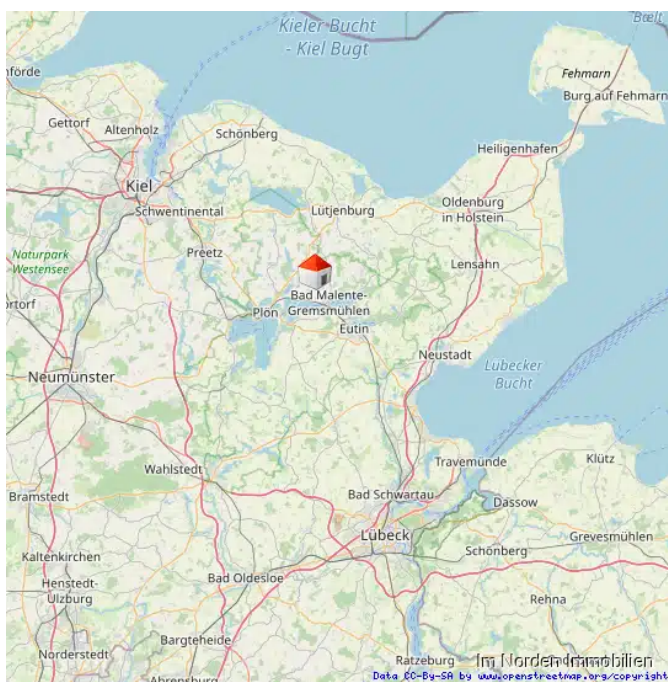


Im Norden Immobilien

Nähe zum Kelleree



Lageplan



Lageplan



Grundrisse



Grundriss Übersicht Kellergeschoss

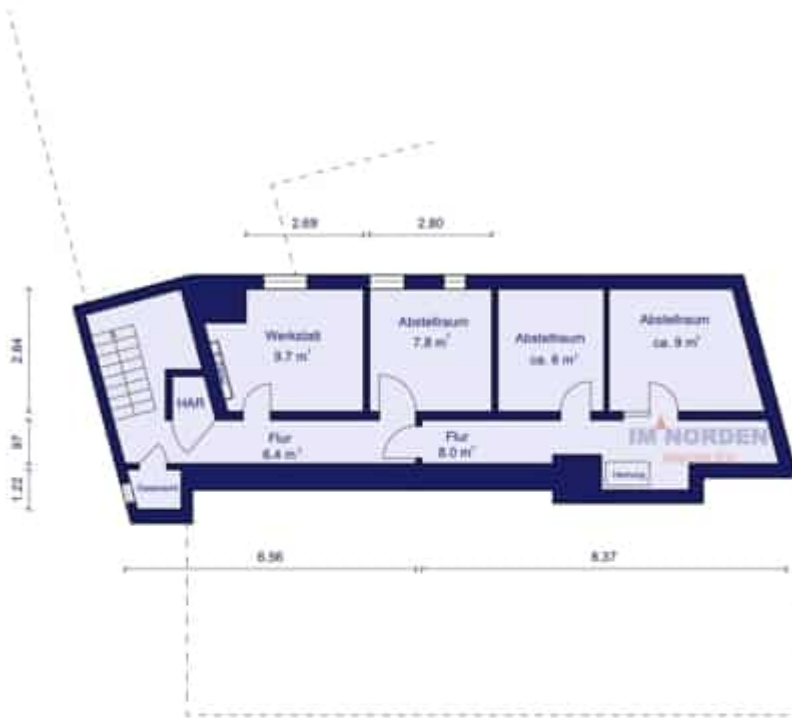


Dachgeschoss



Grundriss Übersicht Dachgeschoss

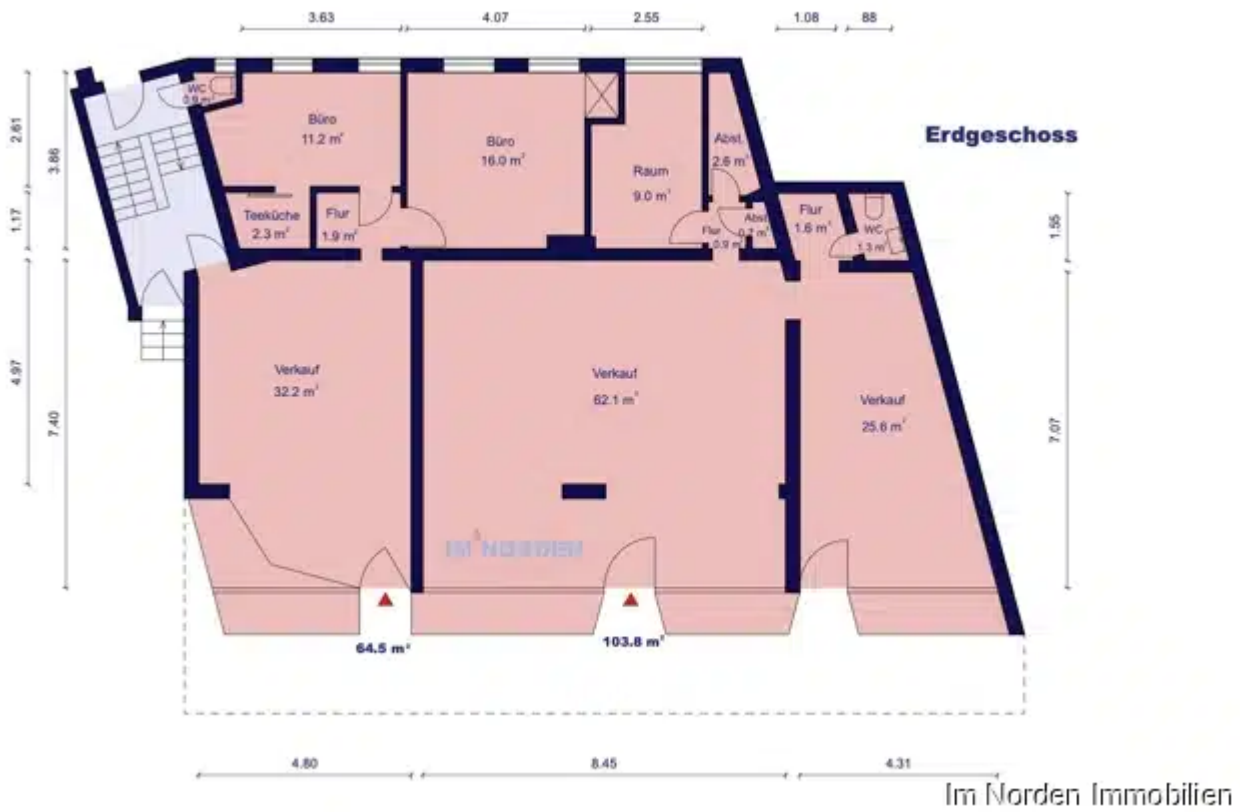




Kellergeschoss
46.9 m²

Grundriss Vorderhaus Kellergeschoss





Grundriss Vorderhaus Erdgeschoss





Obergeschoss

Im Norden Immobilien

Grundriss Vorderhaus Obergeschoss



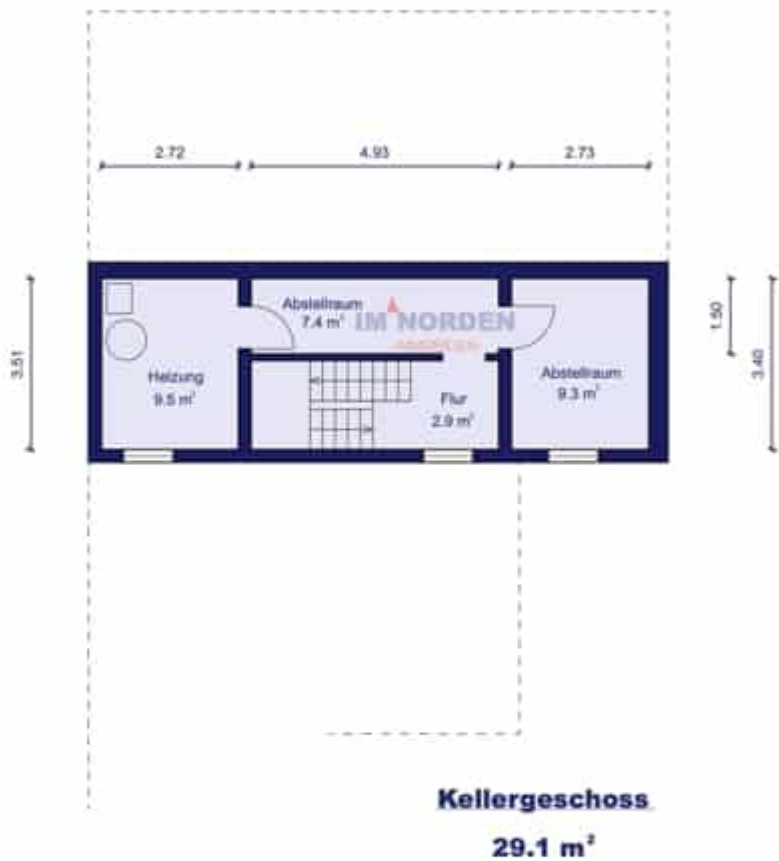


Dachgeschoss

Im Norden Immobilien

Grundriss Vorderhaus Dachgeschoss





Grundriss Hinterhaus Kellergeschoss





Im Norden Immobilien

Grundriss Hinterhaus Erdgeschoss





Obergeschoss

74.8 m²

Im Norden Immobilien

Grundriss Hinterhaus Obergeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

