# Gut vermietete Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Sereetz

**23611 Sereetz, Etagenwohnung zum Kauf**

**Objekt-ID: ETW-93-22**



Wohnfläche ca.: **63,10 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis: **129.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

# Gut vermietete Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Sereetz

| | |
|---|---|
| Objekt-ID | ETW-93-22 |
| Objekttypen | Etagenwohnung, Wohnung |
| Adresse | Walkmöhle 6<br>23611 Sereetz |
| Gemarkung | Sereetz |
| Flur | 000 |
| Flurstück | 217/3 |
| Etage | 2 |
| Etagen im Haus | 3 |
| Wohnfläche ca. | 63,10 m² |
| Grundstück ca. | 3.043 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1961 |
| Zustand | gepflegt |
| Käuferprovision | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Hausgeld | 217,00 EUR |
| Kaufpreis | 129.000 EUR |

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

## Objektbeschreibung

Die helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1961 erbauten Mehrfamilienhauses in Sereetz.

Das Mehrfamilienhaus ist auf einem 3.043 m² großen Grundstück errichtet worden. Sowohl die Außenanlagen als auch das Mehrfamilienhaus präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, was der engagierten Eigentümergemeinschaft zu verdanken ist. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 17 Wohneinheiten.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 63 m², die sich auf drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer sowie einen Balkon mit Süd-West-Ausrichtung aufteilen.
Ergänzt wird die Wohnung durch einen Kellerraum sowie durch die gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeit eines Waschmaschinenraumes.

Diese Wohnung ist seit 2007 unbefristet vermietet und wird mit dem bestehenden Mietverhältnis zum Verkauf angeboten. Die Nettokaltmiete beträgt p.a. 4.760,- €.

Das Wohngeld beträgt monatlich ca. 217 €. Hiervon entfallen auf die monatliche Instandhaltungsrücklage ca. 51 €.
Die Rücklage betrug per 31.12.2021: ca. 74.500 € und für die Wohnung anteilig ca. 3.800 €.

Für ein Fahrzeug stehen öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

## Ausstattung

Die zu verkaufende ca. 63 m² große Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die 3-Zimmer-Wohnung und betreten den Flur, von dem aus Sie alle Räume erreichen.
Im vorderen Bereich der Wohnung ist die Küche (ca. 7.3 m²), die mit einer hellen Einbauküche ausgestattet ist.
Gleich daneben liegt das hell geflieste Duschbad (ca. 3.6 m²) mit großem Fenster.
Gegenüberliegend befindet sich das großzügige Wohnzimmer (ca. 20 m²), mit direktem Zugang auf den nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon.
Zwei weitere Zimmer (ca. 13.9 m² und 10.5 m² groß), ebenfalls vom Flur abgehend, ergänzen den Grundriss dieser Wohnung.

Ein dazugehöriger Kellerraum und die gemeinschaftliche Nutzung des Waschmaschinenraumes runden dieses Angebot ab.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit unserem Büro für diese solide Kapitalanlage in Sereetz.

## Lage

Die zu verkaufende Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Ortslage von Sereetz. Sereetz gehört zu der Gemeinde Ratekau und ist mit seinen gut 4.500 Einwohnern der größte Ort der Gemeinde.

Die unmittelbare Anbindung an die Autobahn 1 in Richtung Lübeck und Hamburg sowie die Anbindung über die Autobahn 226 nach Travemünde geben Sereetz einen erheblichen Standortvorteil für Pendler, aber auch für freizeitorientierte Menschen, die das waldreiche Hinterland auf der einen und die in nur 15 Minuten zu erreichende Ostsee auf der anderen Seite schätzen.

In unmittelbarer Nähe hat sich mit dem LUV-Center ein großer Gewerbepark angesiedelt, sodass Besorgungen des täglichen Bedarfs schnell zu erledigen sind.

Die Hansestadt Lübeck ist mit seinen ca. 220.000 Einwohnern die nächstgelegene große Stadt. Die Lübecker Altstadt liegt auf einer Insel umgeben von den Flüssen Trave und Wakenitz. Viel Wasser und Grünflächen sorgen für ein ganz besonderes Stadtbild und ein Stadtleben.
Auch die Infrastruktur ist mit zahlreichen Kindergärten, Schulen und Krankenhäusern sowie einem regen Einzelhandel und vielen Freizeitangeboten sehr gut ausgebaut.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 125.60 kwh/(m²*a).
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Balkon, gute Verkehrsanbindung und ein langjähriges Mietverhältnis

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 19.08.2028 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1961 |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 125,60 kWh/(m²·a) |
| Warmwasser enthalten | ja |
| Energieeffizienzklasse | D |

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

IM NORDEN IMMOBILIEN

## Objektfotos



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung



Zuwegung zum Hauseingang

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Blick auf den Hauseingang



Hausflur



Blick auf die Wohnungstür



Wohnungsflur




Wohnzimmer 20,5 m²



Blick vom Balkon

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Zimmer 13,9 m²



Zimmer 10,5 m²



Küche mit Einbauküche



Blick in das Duschbad



Treppe in den Keller



Kellerfur

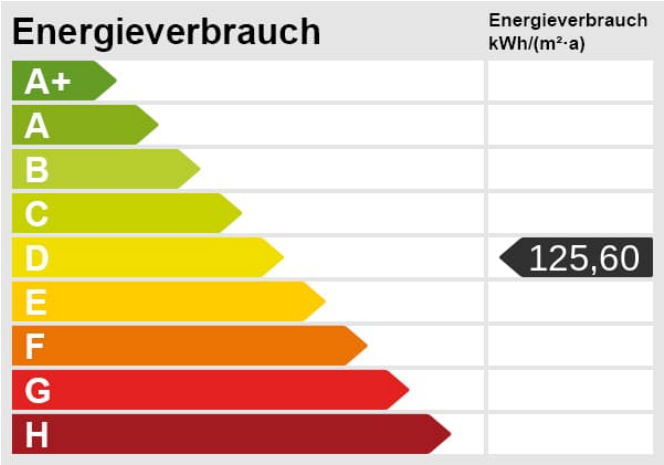
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

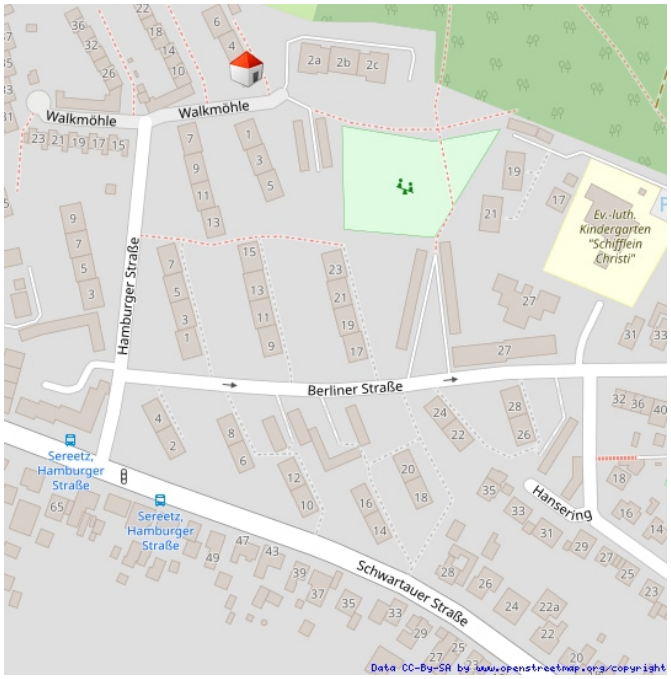
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



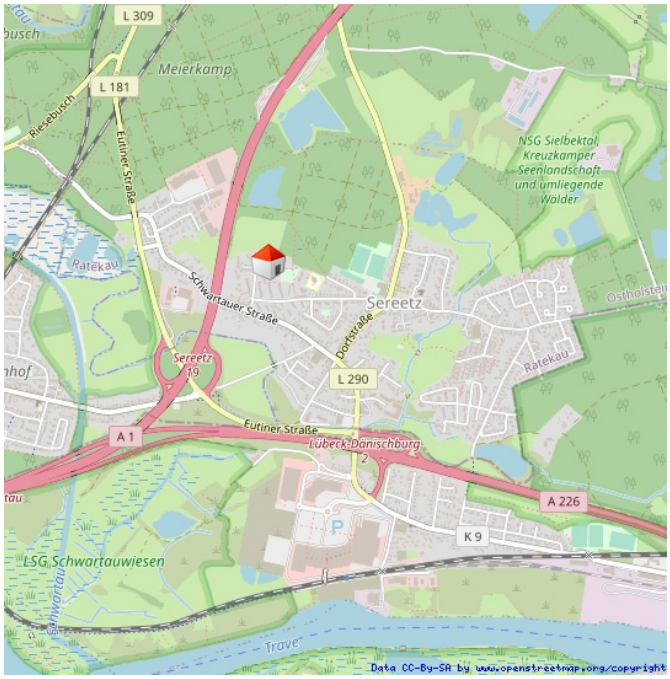
gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum




Energieskala




Lageplan

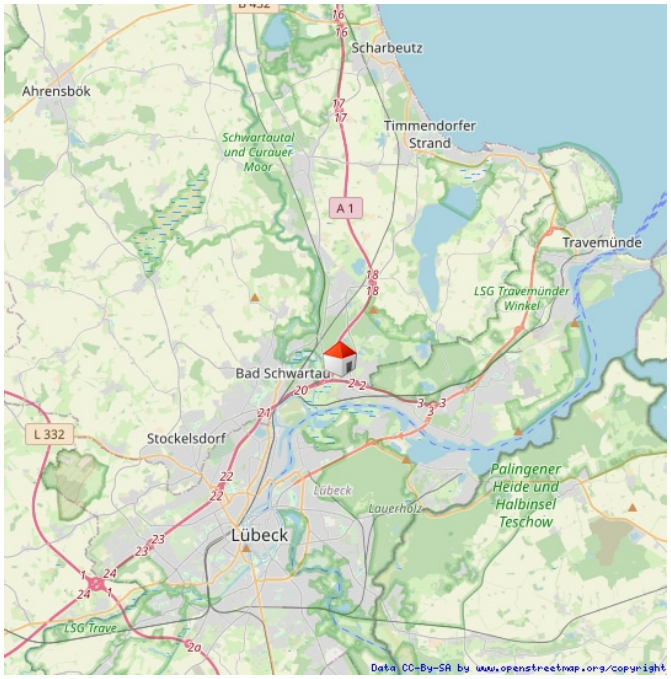



Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

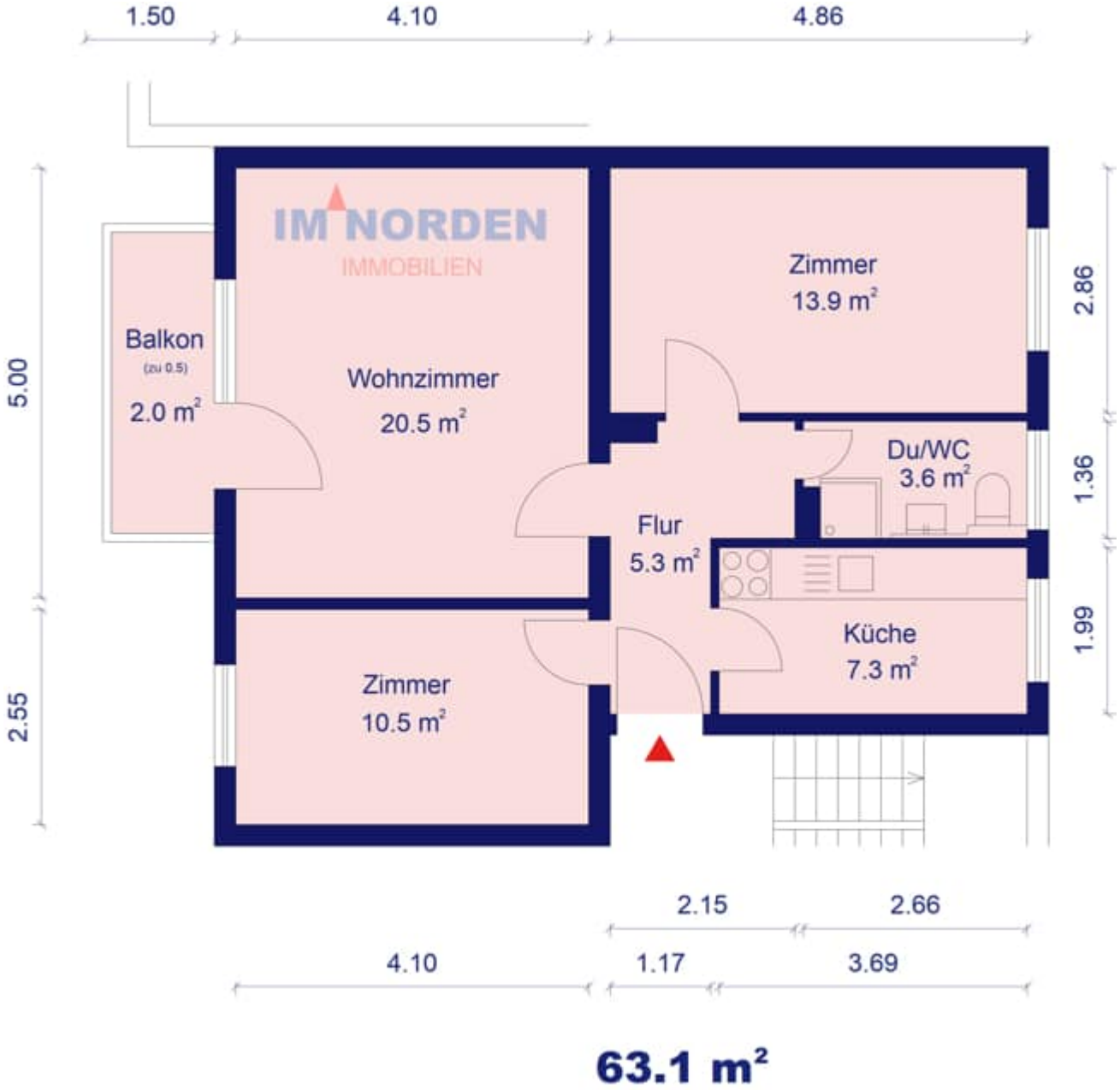



Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

IM NORDEN
IMMOBILIEN

## Grundriss




**63.1 m²**


Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

## Ansprechpartner

| | |
|---|---|
| Name | Herr Björn Simon |
| Firma | Im Norden Immobilien GmbH |
| Anschrift | Plöner Straße 56<br>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 |

# Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045–0
Fax: +49 (0)4521 / 79045–29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: http://www.im-norden-immobilien.de

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck