Exposé

Mehrfamilienhaus in Lägerdorf

Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten Option auf 8 Wohnungen provisionsfrei MFH 21 WE

Objekt-Nr. OM-295249

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Gärtnerstr 13
25566 Lägerdorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1903	Modernisierung Jahr	2024
Grundstücksfläche	862,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Gesamtfläche	862,00 m²
Wohnfläche	350,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	30.480
Preis pro m²	1.763,00 €	Nettomiete Ist	30.480
Übernahme	ab Datum	X-fache Mieteinn.	20,00
Übernahmedatum	01.11.2024	Anzahl Einheiten	7

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten aus dem Baujahr ca. 1905 auf einem ca. 862 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Lägerdorf. Es liegt gegenüber dem Freibad.

Es wurde in massiver Bauweise aus Rotstrichklinker erstellt. Die Fenster sind alle zweifach verglast.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine vermietete Wohnfläche von ca. 350 m² sowie auf dem Grundstück befindliche Schuppen als Abstellfläche.

Folgende Wohneinheiten finden Sie vor:

-Wohnung 1 mit ca. 55 m² Wohnfläche

-Wohnung 2 mit ca. 43 m² Wohnfläche

-Wohnung 3 mit ca. 85 m² Wohnfläche

-Wohnung 4 mit ca. 43 m² Wohnfläche

-Wohnung 5 mit ca. 43 m² Wohnfläche

-Wohnung 6 mit ca. 43 m² Wohnfläche

-Wohnung 7 mit ca. 38 m² Wohnfläche

Im Spitzboden befindet sich eine im Ausbau befindliche Abstellfläche/Einzimmerwohnung. Sie ist erschlossen und das Bad fertig gestellt.

Das Dachgeschoss mit Spitzboden wurde nachträglich zum Wohnraum ausgebaut. Im März 1993 wurde der Umbau vom Landrat des Kreises Steinburg abgenommen. Der Umbau erfolgte mit Fachfirmen unter der Aufsicht des Architekten Hartwig Tode. Die Anforderungen der DIN4109 Schallschutz im Hochbau und der Wärmeschutzverordnung wurde berücksichtigt.

Die Wohnungen werden über einen zentralen Gasbrennwertkessel beheizt, der 2021 installiert wurde.

Es sind Heizkörper verbaut mit Ausnahme der 2022 sanierten EG Wohnung. Diese verfügt über eine Fußbodenheizung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stromzähler, der Allgemeinstrom wird über einen separaten Zähler verrechnet. Die Abrechnung der Heizwärme erfolgt über Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler.

Einzelne Dachfenster und Fassadenfenster wurden 2024 erneuert. Die Böden in der Dachgeschosswohnung sowie der Wohnung im 1.OG wurden 06.2022 teilweise erneuert.

Die aktuelle Nettokaltmiete beläuft sich auf rund 30.840,00 € mit kurzfristigem Potenzial zur Erhöhung.

Der IST-Faktor beläuft sich auf 20 mit einer Rendite von 5 %.

Die durchschnittliche Mieteinnahme beträgt nur 7,34€/m².

Ausstattung

Daten des Energiepasses stammen vor der Heizungserneuerung.

Fußboden:
Fliesen, Vinyl / PVC

Sonstiges

FÜR INVESTOREN:

Es könnten insgesamt drei Häuser mit 21 WE zum Verkauf stehen.

Mieteinnahme IST 95.640€

Mietfläche 1060 m²

Mietzins 7,52 €/m²

Lage

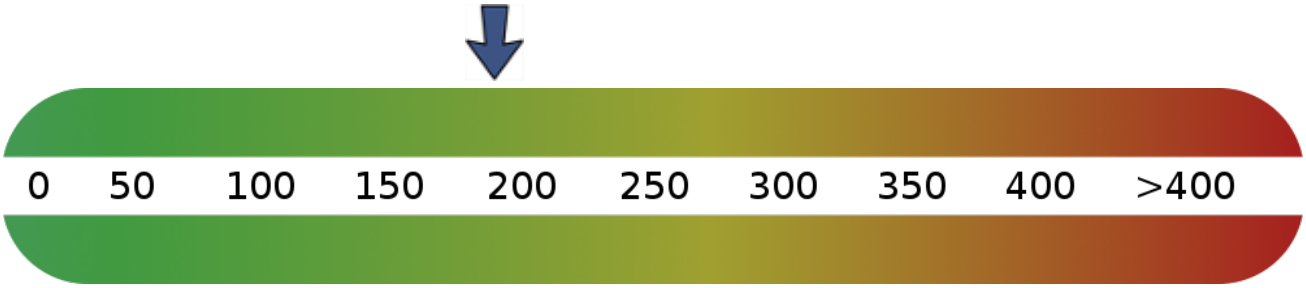
Die lebendige Gemeinde Lägerdorf liegt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein, zählt aktuell rund 2.600 Einwohner und gehört zur Metropolregion Hamburg. Seit dem 1. April 2003 wird die ehemals selbständige Gemeinde vom Amt Breitenburg verwaltet. Lägerdorf verfügt über gute Verkehrsanbindungen und eine gute Infrastruktur mit Spielplätzen, Kindergärten, Grundschule, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Freibad und Bürgerbegegnungsstätte. Zudem sorgt ein breitgefächertes Vereinsleben ganzjährig für verschiedenste sportliche und kulturelle Angebote und Veranstaltungen.

Lägerdorf liegt ebenfalls unweit zu Itzehoe. Itzehoe auch die Stadt im Grünen genannt- liegt direkt an der Stör und hat viele bewaldete Flächen in der Umgebung. Itzehoe ist die Kreisstadt des Kreises Steinburg, hat ca. 31.800 Einwohner und zählt zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins. Neben Museen und auch einem Theater gibt es viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie ein Schwimmbad, ein Kino oder auch viele Sportvereine. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten eine große Bandbreite an Angeboten. Itzehoe liegt verkehrsgünstig an der A23. Man kann schnell nach Hamburg gelangen. Aber auch Ziele an der Nord- oder Ostsee sind schnell zu erreichen und erhöhen weiter den Freizeitwert. Durch die Erweiterung des HVV gehört Itzehoe in den entsprechenden HVV-Bereich.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

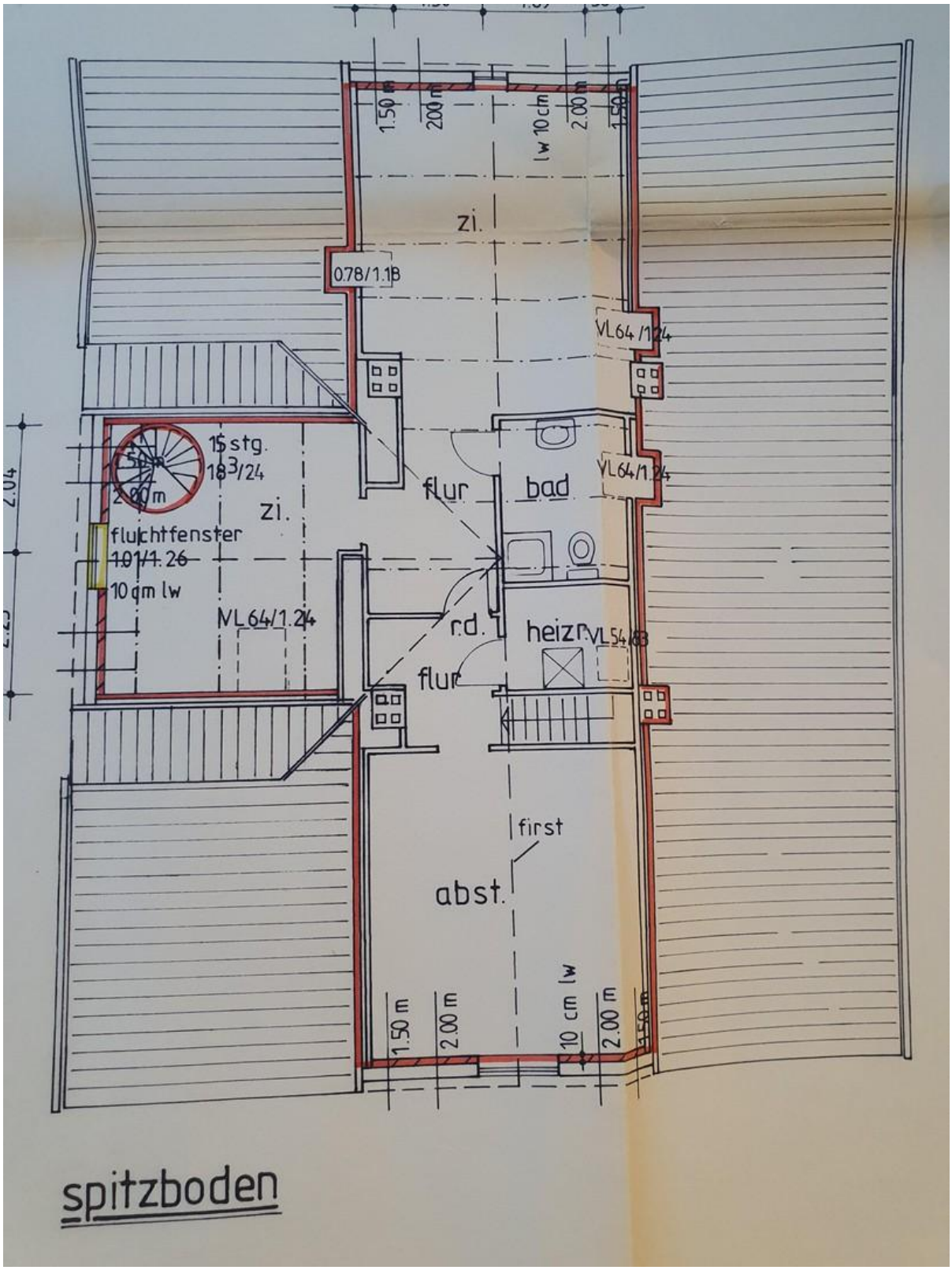
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	192,00 kWh/(m²a)



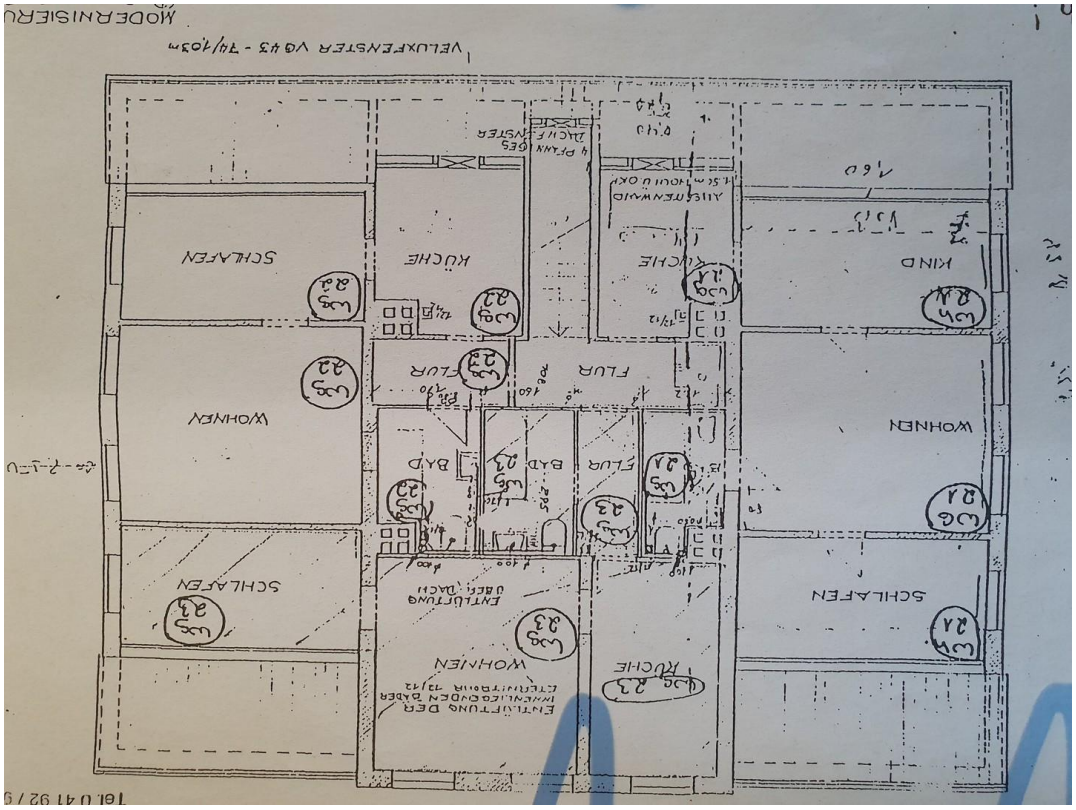
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

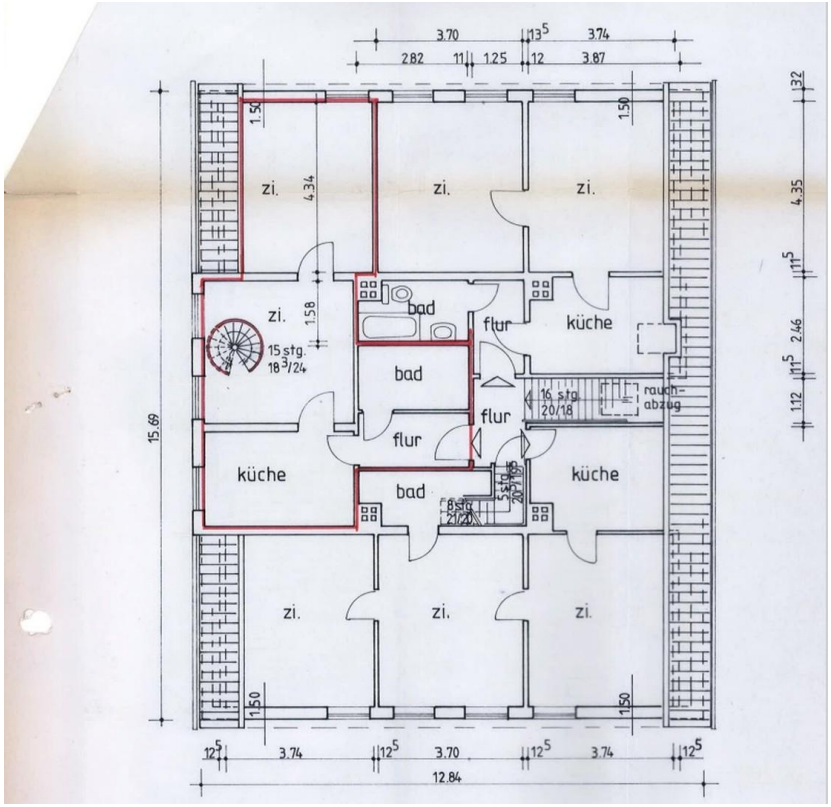

zi.
0.78/1.18
VL 64/1.24
15 stg.
18 3/24
zi.
flur
bad
VL 64/1.24
fluchtfenster
10 qm lw
VL 64/1.24
r.d.
heizr.
VL 54/1.18
flur
first
abst.
1.50 m
2.00 m
10 cm lw
2.00 m
spitzboden

Spitzboden

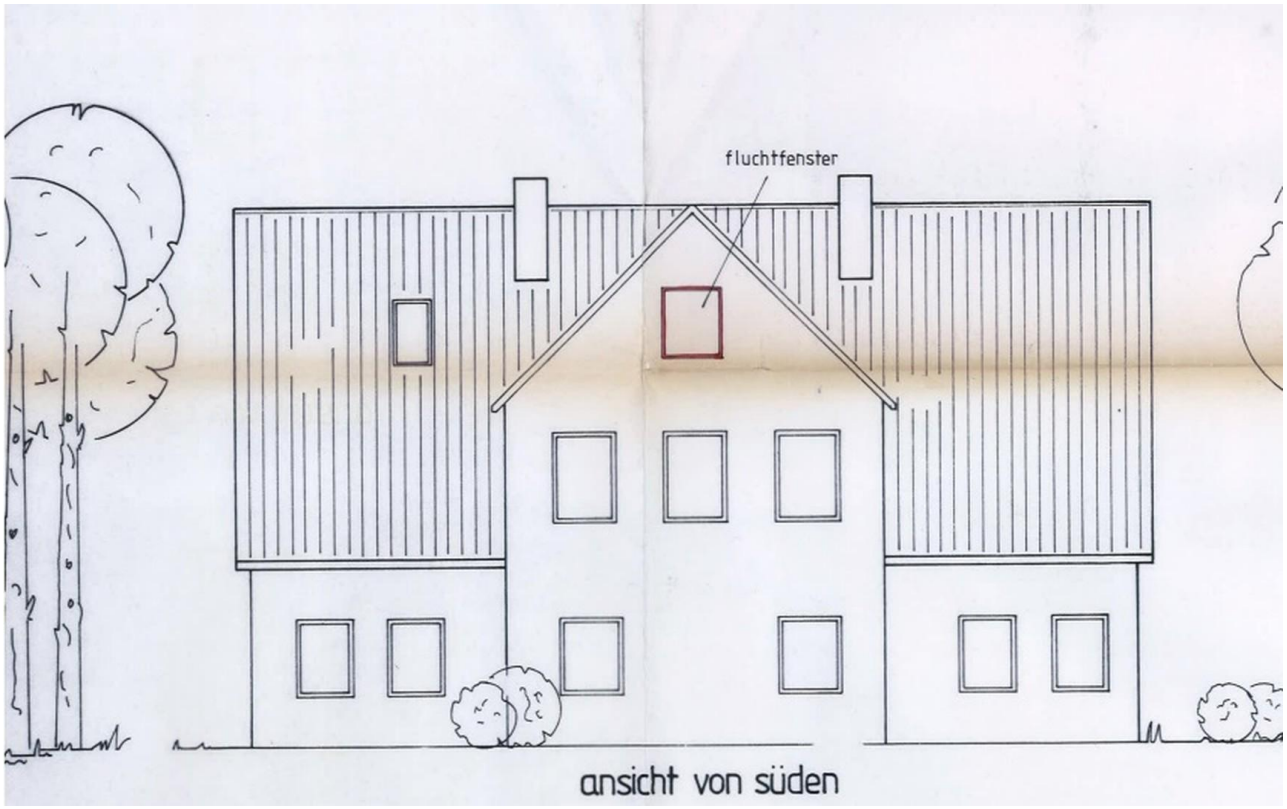
Exposé - Grundrisse



EG



1.OG



Ansicht Süd

Exposé - Anhänge

1. Expose

Rüters Verwaltung I Dipl.-Ing. Thomas und Nadine Rüters
Kakenhaner Weg 161
22397 Hamburg
info@ruetersverwaltung.de

Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
Option auf 8 Wohnungen
Provisionsfrei

Gärtnerstr 13 25566 Lägerdorf

Rüters Verwaltung I Dipl.-Ing. Thomas und Nadine Rüters
Kakenhaner Weg 161
22397 Hamburg
info@ruetersverwaltung.de

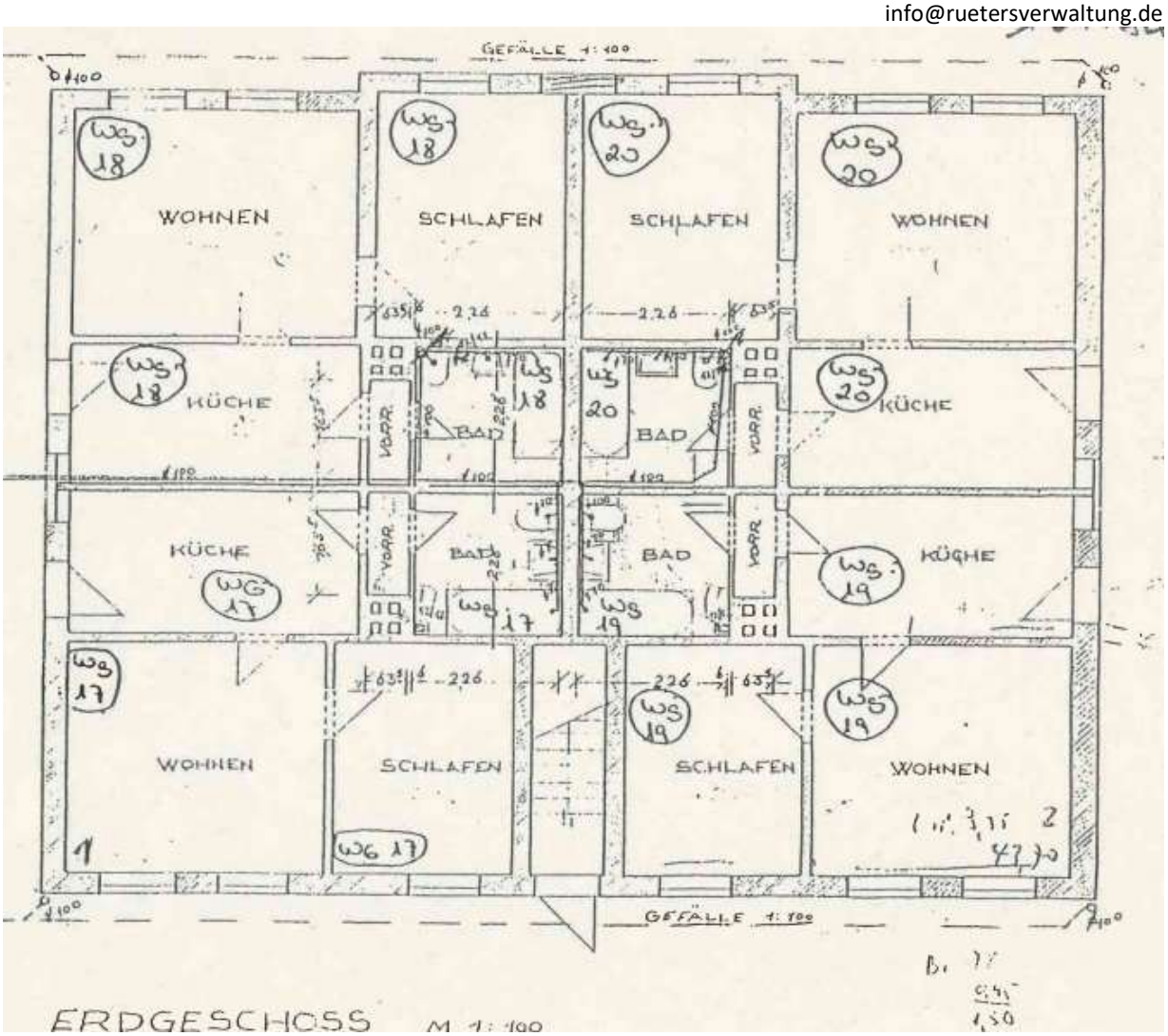
OBJEKTDETAILS

Mehrfamilienhaus Investment	
Kaufpreis	620.000 €
Grundstücksfläche	862 m²
Wohnfläche	350 m²
Zustand	gepflegt
Provision (Käufer/Mieter) inkl. MwSt	0 %
Anzahl Wohneinheiten	7
Leerstand Einheiten Wohnen	0
JNKM IST - Wohnen	30.840 €
JNKM IST – Sonstiges	
JNKM IST - Gesamt	30.480 €
Rendite IST	5,0 %
Faktor IST	20
Kaufpreis pro m²	1.763 €
Beheizung	Gas

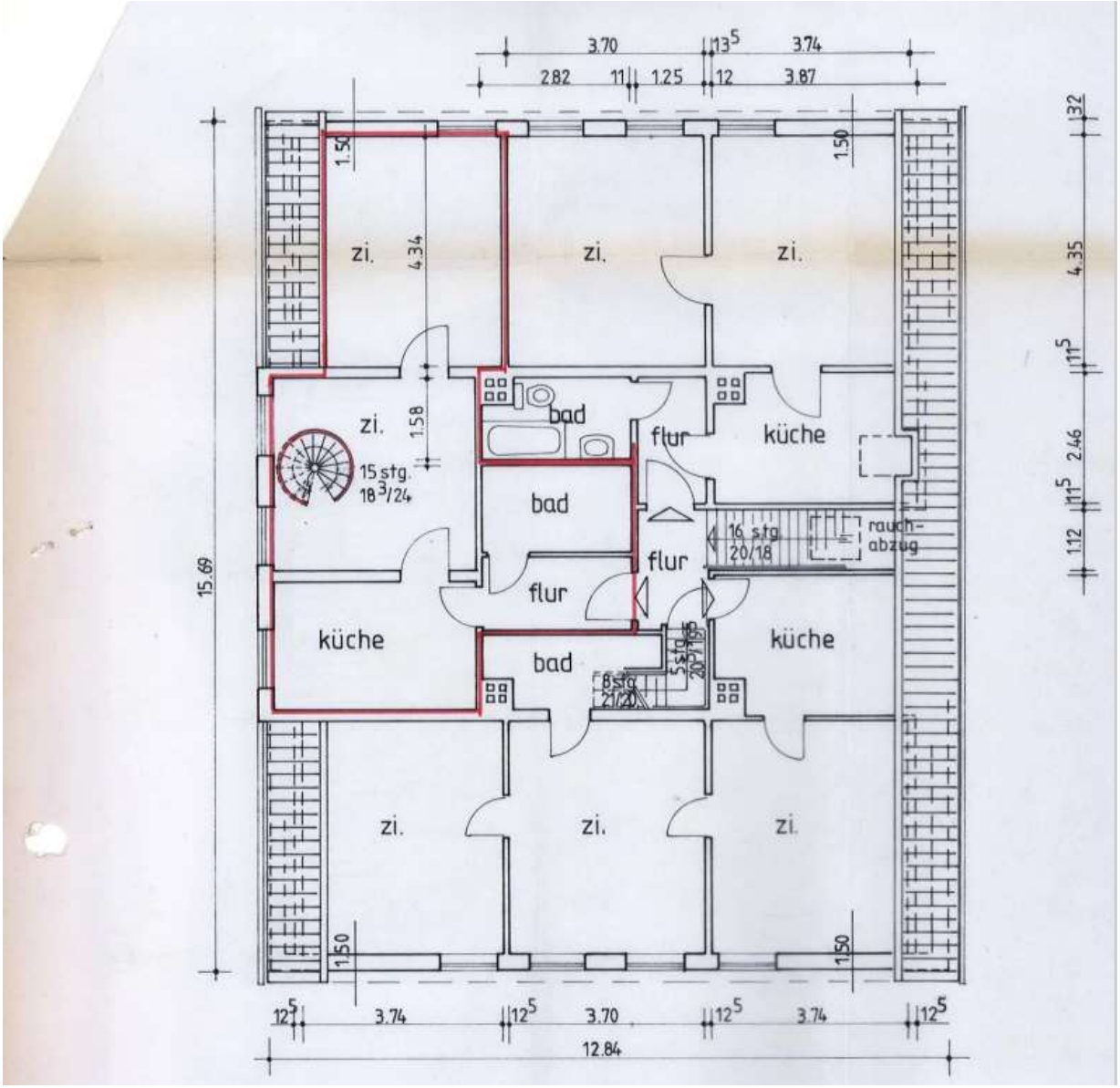
Rüters Verwaltung I Dipl.-Ing. Thomas und Nadine Rüters
Kakenhaner Weg 161
22397 Hamburg
info@ruetersverwaltung.de

GALLERIE

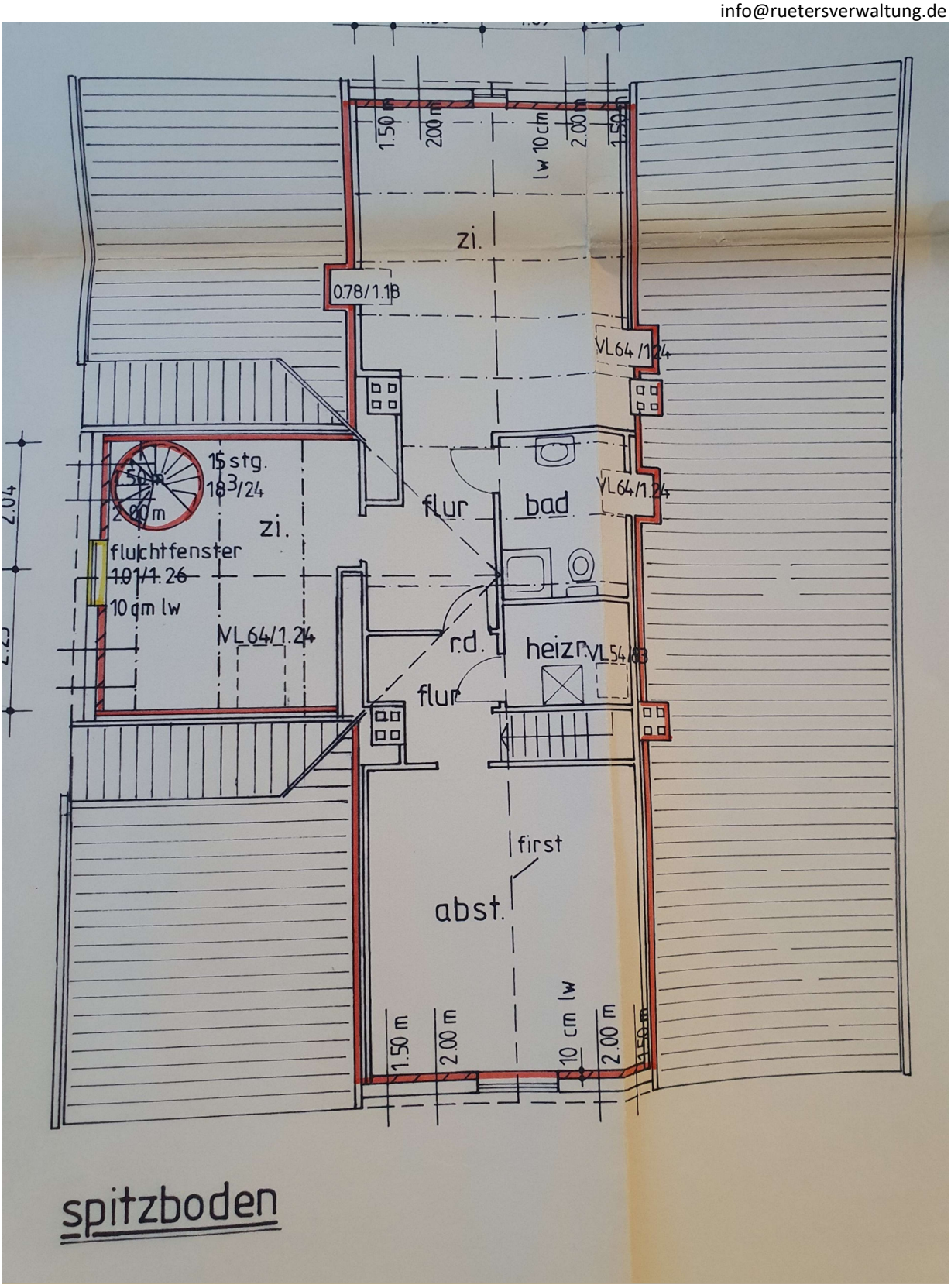
Rüters Verwaltung I Dipl.-Ing. Thomas und Nadine Rüters
Kakenhaner Weg 161
22397 Hamburg
info@ruetersverwaltung.de



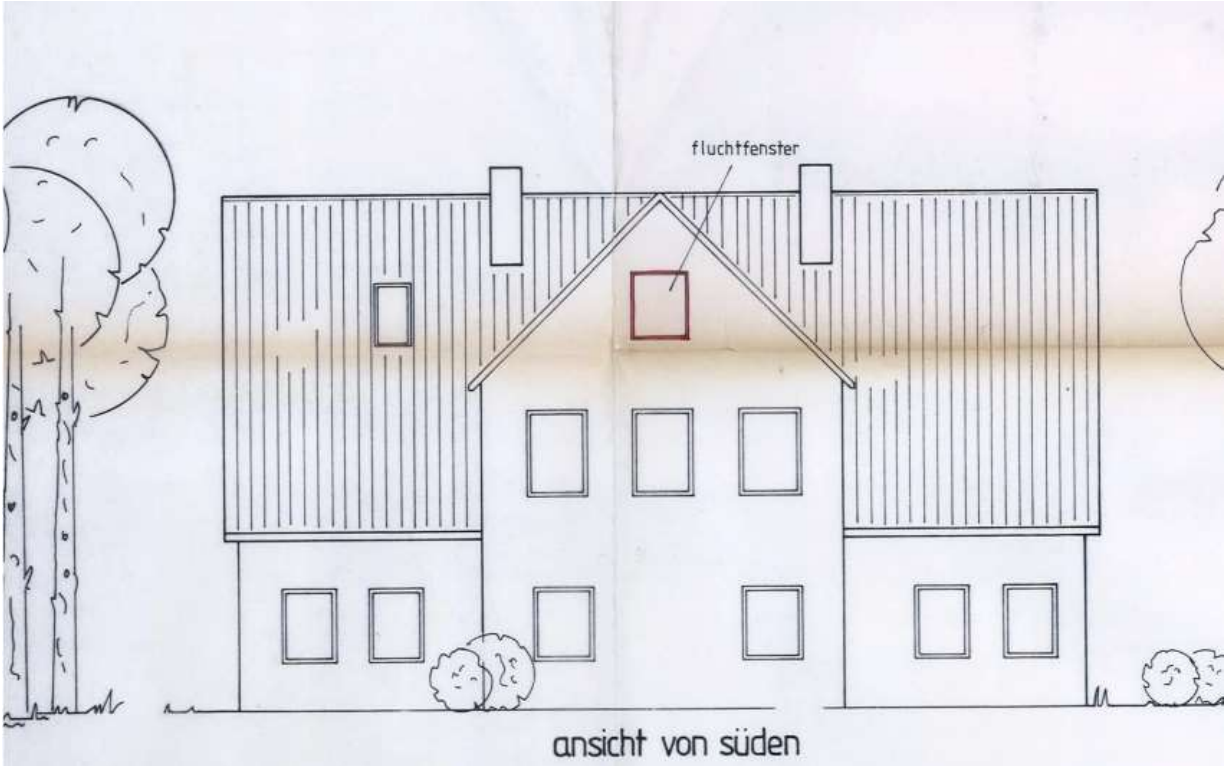
Rüters Verwaltung I Dipl.-Ing. Thomas und Nadine Rüters
Kakenhaner Weg 161
22397 Hamburg
info@ruetersverwaltung.de



Rüters Verwaltung I Dipl.-Ing. Thomas und Nadine Rüters
Kakenhaner Weg 161
22397 Hamburg
info@ruetersverwaltung.de



Rüters Verwaltung I Dipl.-Ing. Thomas und Nadine Rüters
Kakenhaner Weg 161
22397 Hamburg
info@ruetersverwaltung.de



ÜBER DIE IMMOBILIE

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten aus dem Baujahr ca. 1905 auf einem ca. 862 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Lägerdorf. Es liegt gegenüber dem Freibad. Es wurde in massiver Bauweise aus Rotstrichklinker erstellt. Die Fenster sind alle zweifach verglast.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine vermietete Wohnfläche von ca. 350 m² sowie auf dem Grundstück befindliche Schuppen als Abstellfläche.

Folgende Wohneinheiten finden Sie vor:

- Wohnung 1 mit ca. 55 m² Wohnfläche
- Wohnung 2 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 3 mit ca. 85 m² Wohnfläche
- Wohnung 4 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 5 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 6 mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Wohnung 7 mit ca. 38 m² Wohnfläche

Im Spitzboden befindet sich eine im Ausbau befindliche Abstellfläche/Einzimmerwohnung. Sie ist erschlossen und das Bad fertig gestellt.

Das Dachgeschoss mit Spitzboden wurde nachträglich zum Wohnraum ausgebaut. Im März 1993 wurde der Umbau vom Landrat des Kreises Steinburg abgenommen. Der Umbau erfolgte mit Fachfirmen unter der Aufsicht des Architekten Hartwig Tode. Die Anforderungen der DIN4109 Schallschutz im Hochbau und der Wärmeschutzverordnung wurde berücksichtigt.

Die Wohnungen werden über einen zentralen Gasbrennwertkessel beheizt, der 2021 installiert wurde.
Es sind Heizkörper verbaut mit Ausnahme der 2022 sanierten EG Wohnung. Diese verfügt über eine Fußbodenheizung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stromzähler, der Allgemeinstrom wird über einen separaten Zähler verrechnet. Die Abrechnung der Heizwärme erfolgt über Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler.

Einzelne Dachfenster und Fassadenfenster wurden 2024 erneuert. Die Böden in der Dachgeschosswohnung sowie der Wohnung im 1.OG wurden 06.2022 teilweise erneuert.

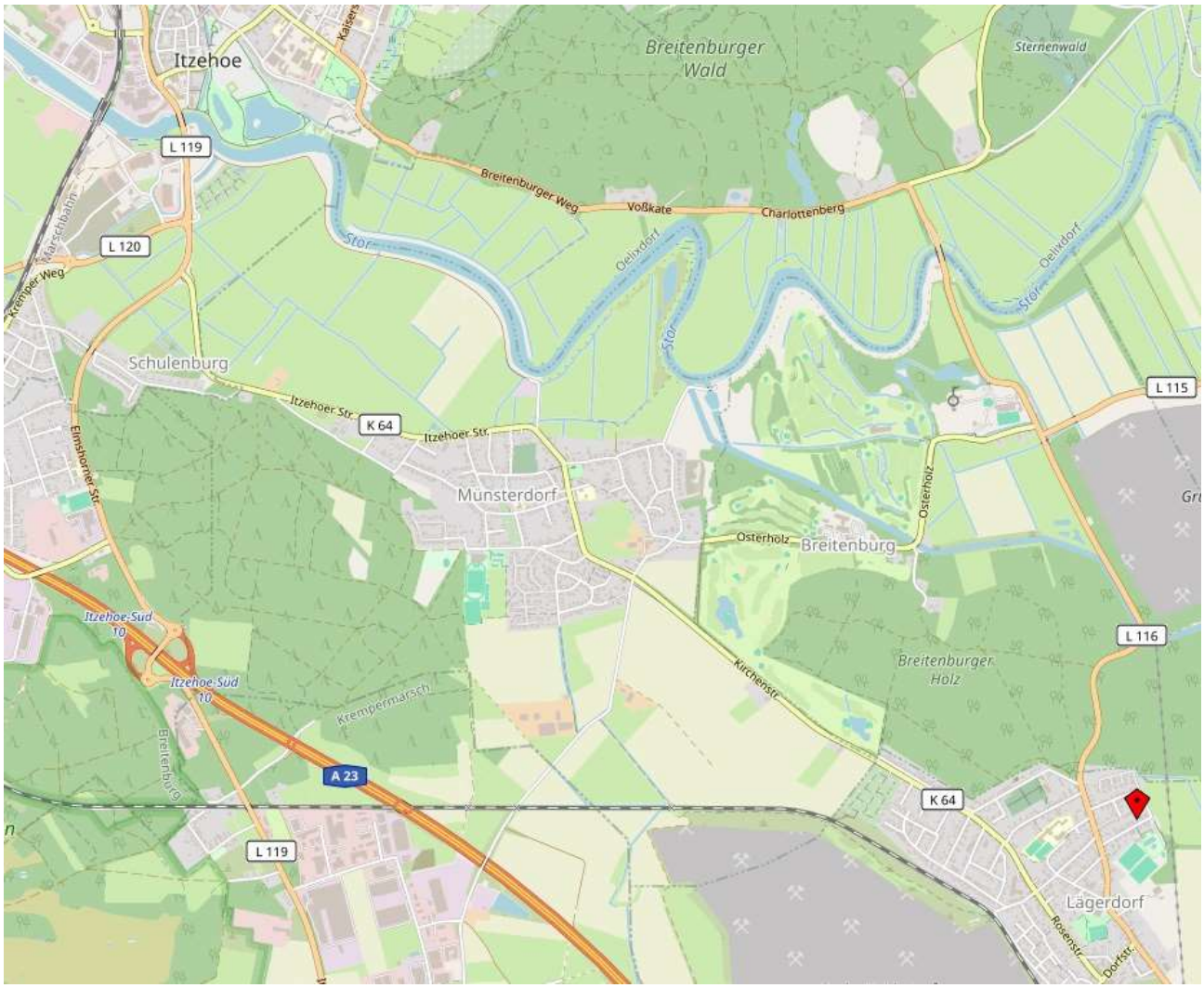
Die aktuelle Nettokaltmiete beläuft sich auf rund 30.840,00 € mit kurzfristigem Potenzial zur Erhöhung.
Der IST-Faktor beläuft sich auf 20 mit einer Rendite von 5 %.
Die durchschnittliche Mieteinnahme beträgt nur 7,34€/m².

Rüters Verwaltung I Dipl.-Ing. Thomas und Nadine Rüters
Kakenhaner Weg 161
22397 Hamburg
info@ruetersverwaltung.de

UMFELD DER IMMOBILIE

Die lebendige Gemeinde Lägerdorf liegt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein, zählt aktuell rund 2.600 Einwohner und gehört zur Metropolregion Hamburg. Seit dem 1. April 2003 wird die ehemals selbständige Gemeinde vom Amt Breitenburg verwaltet. Lägerdorf verfügt über gute Verkehrsanbindungen und eine gute Infrastruktur mit Spielplätzen, Kindergärten, Grundschule, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Freibad und Bürgerbegegnungsstätte. Zudem sorgt ein breitgefächertes Vereinsleben ganzjährig für verschiedenste sportliche und kulturelle Angebote und Veranstaltungen.

Lägerdorf liegt ebenfalls unweit zu Itzehoe. Itzehoe auch die Stadt im Grünen genannt- liegt direkt an der Stör und hat viele bewaldete Flächen in der Umgebung. Itzehoe ist die Kreisstadt des Kreises Steinburg, hat ca. 31.800 Einwohner und zählt zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins. Neben Museen und auch einem Theater gibt es viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie ein Schwimmbad, ein Kino oder auch viele Sportvereine. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten eine große Bandbreite an Angeboten. Itzehoe liegt verkehrsgünstig an der A23. Man kann schnell nach Hamburg gelangen. Aber auch Ziele an der Nord- oder Ostsee sind schnell zu erreichen und erhöhen weiter den Freizeitwert. Durch die Erweiterung des HVV gehört Itzehoe in den entsprechenden HVV-Bereich.



Rüters Verwaltung I Dipl.-Ing. Thomas und Nadine Rüters
Kakenhaner Weg 161
22397 Hamburg
info@ruetersverwaltung.de

SONSTIGES

Der Energieausweis wurde vor der Erneuerung der Heizungsanlage erstellt und wies einen Energieverbrauchskennwert von 192kWh/(m²a) auf.

Die im Exposé aufgelisteten Daten und Fakten wurde von der Rütersverwaltung aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers ausgewählt. Für die Richtigkeit der Angaben in den Unterlagen des Eigentümers.