

Exposé

Mehrfamilienhaus in Heikendorf

Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage – eine seltene Gelegenheit!



Objekt-Nr. OM-401460

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:
Jola Heimann

24226 Heikendorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1904	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	326,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	10,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	250,00 m²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante und gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1904 befindet sich auf einem ca. 326 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Heikendorf. Das Objekt wurde im Laufe der Jahre umfangreich modernisiert und bietet heute drei Einheiten – jeweils auf einer Etage – sowie zwei Stellplätze direkt vor dem Haus.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über separate Kellerabstellräume für jede Einheit. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über Gasetagenheizungen (Baujahre 2002, 2005 und 2018).

Im Jahr 2000 wurde das Gebäude um ein zusätzliches Geschoss erweitert, wodurch die helle Dachgeschosswohnung mit neuem Dach entstand. 2012 erfolgte der Umbau des Erdgeschosses zu einer modernen Arztpraxis, der auch der Hinterhof und die beiden Stellplätze zugeordnet sind.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2021 renoviert und an denselben Mieter vermietet, der auch die Praxis im Erdgeschoss nutzt. Die Fläche dient als Erweiterung der Praxis – u. a. für spezielle Untersuchungen und als Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter.

Die Dachgeschosswohnung ist ebenfalls gepflegt und vermietet.

Mietverhältnisse und Erträge

Alle drei Einheiten sind vollständig vermietet:

- Erdgeschoss (Arztpraxis)

Mietvertrag läuft bis 30.06.2027

Kündigung mit 6-monatiger Frist zum Laufzeitende möglich

Erfolgt keine Kündigung, verlängert sich der Vertrag automatisch um jeweils 5 Jahre

- 1. Obergeschoss: vermietet an den selben Mieter wie die Arztpraxis

- 2. Obergeschoss vermietet an Einzelperson

Gesamtmieteinnahmen (aktuell, nettokalt): 2.653,50 € / Monat.

Ausstattung

- 3 Einheiten - je eine Etage

- EG / umgebaut zur Arztpraxis im Jahr 2012

- 1. OG / saniert und renoviert 2020 /2021

- Arztpraxis - 2 Einheiten EG, 1. OG

- DG - zusätzliches Geschoss, mit neuem Dach ausgebaut im Jahr 2000

- 2 Stellplätze vor dem Haus

- Hinterhof

- Teilunterkellert /Keller, Abstellräume

- Etagenheizungen (Gasthermen)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Besonderheit & Nutzungsperspektive

Der laufende Mietvertrag der Praxis bietet eine verlässliche Mieteinnahme bis mindestens 30.06.2027.

Ab diesem Zeitpunkt besteht die Möglichkeit, die Erdgeschossfläche gewerblich selbst zu nutzen – beispielsweise als Arztpraxis, Physiotherapiepraxis, Anwaltskanzlei oder Beratungsbüro.

Diese Flexibilität macht das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer mit langfristiger Planung besonders attraktiv.

Fazit

Ein liebevoll gepflegtes Mehrfamilienhaus mit solider Mieterstruktur, in zentraler Lage von Heikendorf und nur wenige Minuten von der Kieler Förde entfernt.

Mit seiner Mischung aus langfristig vermieteten Wohneinheiten, einer etablierten Praxis und zukünftiger Selbstnutzungsmöglichkeit bietet dieses Objekt ein außergewöhnlich interessantes Investment mit stabilem Ertrag und Perspektive.

Bei Interesse werden weitere Unterlagen wie Grundrisse, Energieausweis und zusätzliche Objektinformationen gerne übermittelt.

Lage

Lagebeschreibung – Wohnen, wo andere Urlaub machen

Die angebotene Immobilie befindet sich in Heikendorf, einer der begehrtesten Wohnlagen an der Kieler Förde, Kreis Plön, ca 400 Meter von Ufer der Förde entfernt. Das charmante ehemalige Fischerdorf hat sich zu einer modernen und gleichzeitig traditionsbewussten Gemeinde entwickelt, die maritimen Lebensstil mit hoher Lebensqualität verbindet.

Nur wenige Kilometer östlich der Landeshauptstadt Kiel gelegen, bietet Heikendorf eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und hervorragender Anbindung an die Stadt. Über die Bundesstraße B502 ist Kiel in etwa 15 Minuten erreichbar. Auch Bus- und Fährverbindungen sorgen für eine komfortable Mobilität ohne Auto.

Maritimes Flair und Natur pur

Heikendorf liegt direkt an der Kieler Förde und ist bekannt für seine malerischen Uferpromenaden, kleinen Häfen und den feinsandigen Heikendorfer Strand, der nur rund 1,5 km vom Objekt entfernt ist.

In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem der Möltenorter Hafen und der Heikendorfer Yachtclub, die vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten auf dem Wasser bieten.

Ein besonderes Wahrzeichen des Ortes ist das U-Boot-Ehrenmal Möltenort, das über die Region hinaus bekannt ist und von einer spannenden maritimen Geschichte erzählt. Spaziergänge entlang der Förde oder durch die umliegende Natur sorgen für Erholung und ein echtes Urlaubsgefühl – das ganze Jahr über.

Attraktive Infrastruktur

Heikendorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Im Ortszentrum finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und diverse Fachgeschäfte.

Darüber hinaus sind Ärzte, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen direkt vor Ort und bequem erreichbar. Verschiedene Restaurants und gemütliche Cafés mit Blick auf die Förde laden zum Verweilen ein.

Verkehrsanbindung

- Gute Erreichbarkeit über die B502 nach Kiel (ca. 15 km)
- Busverbindungen Richtung Kiel und Laboe
- Fährverbindungen über die Kieler Förde (z. B. Anleger Möltenort)
- Kurze Wege zu Bundesstraße und Autobahnanschluss (A215 / A210)

—

☆☆ Lebensqualität an der Kieler Förde

Heikendorf ist eines der beliebtesten Wohngebiete im Kieler Umland – ruhig, sicher, grün und zugleich stadtnah. Die einzigartige Kombination aus maritimer Atmosphäre, hervorragender Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Ruhesuchende.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

