

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Schleswig

Von Privat- Modern-energetisch-attraktiv Wohn/ Geschäftshaus



Objekt-Nr. **OM-426612**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Spenner

Michaelisstr.2
24837 Schleswig
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1987	Modernisierung Jahr	2026
Grundstücksfläche	126,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Gesamtfläche	265,00 m ²
Wohnfläche	265,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	31.620
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	4

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein architektonisch sehr attraktives Wohn und Geschäftshaus in der Schleswiger Innenstadt aus dem Jahr 1987 in ausgezeichnetem Zustand.

(Klinker mit guter Wärmedämmung sowie neuem Dach aus dem Jahr 2025 , Fenster zum Großteil neu 2017/2025, Gastherme 2017

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE B !!!!!

Das Objekt hat ein hohes Abschreibungspotential durch den geringen Bodenwert.

Es verfügt über eine solide Mieterstruktur - die Miete wird kontinuierlich ausgebaut. Die Mietverträge der Wohnungen beinhalten eine regelmäßige Erhöhung nach der Indexmiete während die Mietverträge der Ladenlokale entweder mit einer Staffelmietvertragsvereinbarung bzw. einem Langfristmietvertrag versehen sind.

Im Erdgeschoss befindet sich ein florierender Handwerksbetrieb mit Monopolstellung Schuhmacher/ Schlüsseldienst sowie eine Steuerberatung.

Obergeschoss und Dachgeschoss sind als Wohnungen vermietet.

Gewerbefläche 100 qm

Wohnfläche. 165 qm

Gesamtfläche. 265 qm

Ausstattung

Die Ladenlokale verfügen über hochwertige Fliesen bzw PVC Böden.

Das grössere Ladenlokal zeichnet sich u.a. durch grossflächige schöne Schaufenster sowie einen grossen gemauerten Kaminofen aus.

Sämtliche Geschäfts-Wohneinheiten bis auf das kleine Ladenlokal verfügen über moderne Einbauküchen.

Die Dachgeschosswohnung hat eine eigene Gastherme (Bj. 2017).

Bei diesem schönen besonderen Haus existiert kein Renovierungsstau.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt z.Zt. 31620 € und ist ausbaufähig.

Das Haus wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Wir bitten um eine ausführliche und aussagekräftige Bewerbung.

Lage

Das Haus liegt in zentraler Innenstadtlage / Fußgängerzone am Schleswiger Kornmarkt - an der Rückseite befindet sich der Amalienplatz mit zahlreichen Parkplätzen.

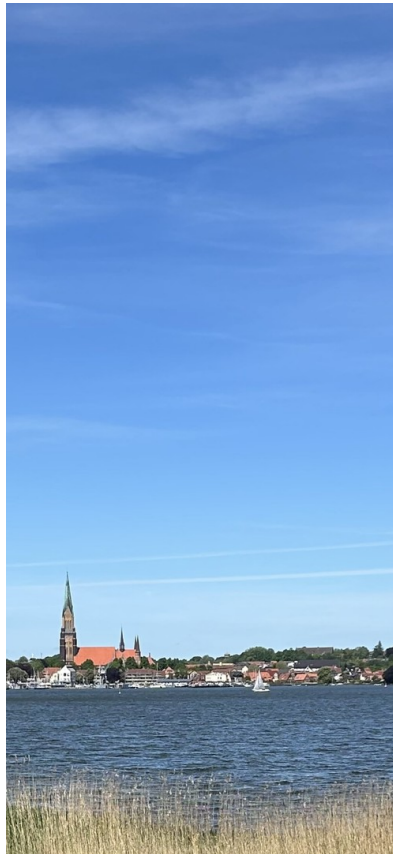
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	97,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



romantisches Schleswig



antiker Flaschenzug

Exposé - Galerie



Eyecatcher in der Innenstadt



modernes Treppenhaus

Exposé - Galerie



grosse helle Fensterflächen



Treffpunkt Küche

Exposé - Galerie



der besondere Charme



alles im Blick

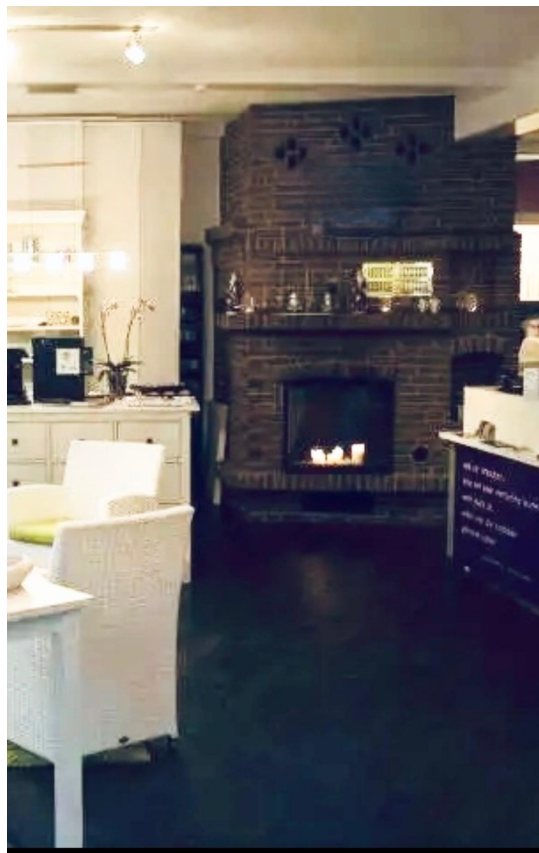


hochwertige Holzdielen

Exposé - Galerie



schöne Office-oder Praxisräume



gemauerter stimmungsv. Kamin

Exposé - Galerie



kleines helles Ladengeschäft



grosses helles Ladengeschäft



bestes Schuhmacher weit+breit

Exposé - Galerie



Parkplätze direkt am Haus



Domblick

Exposé - Galerie

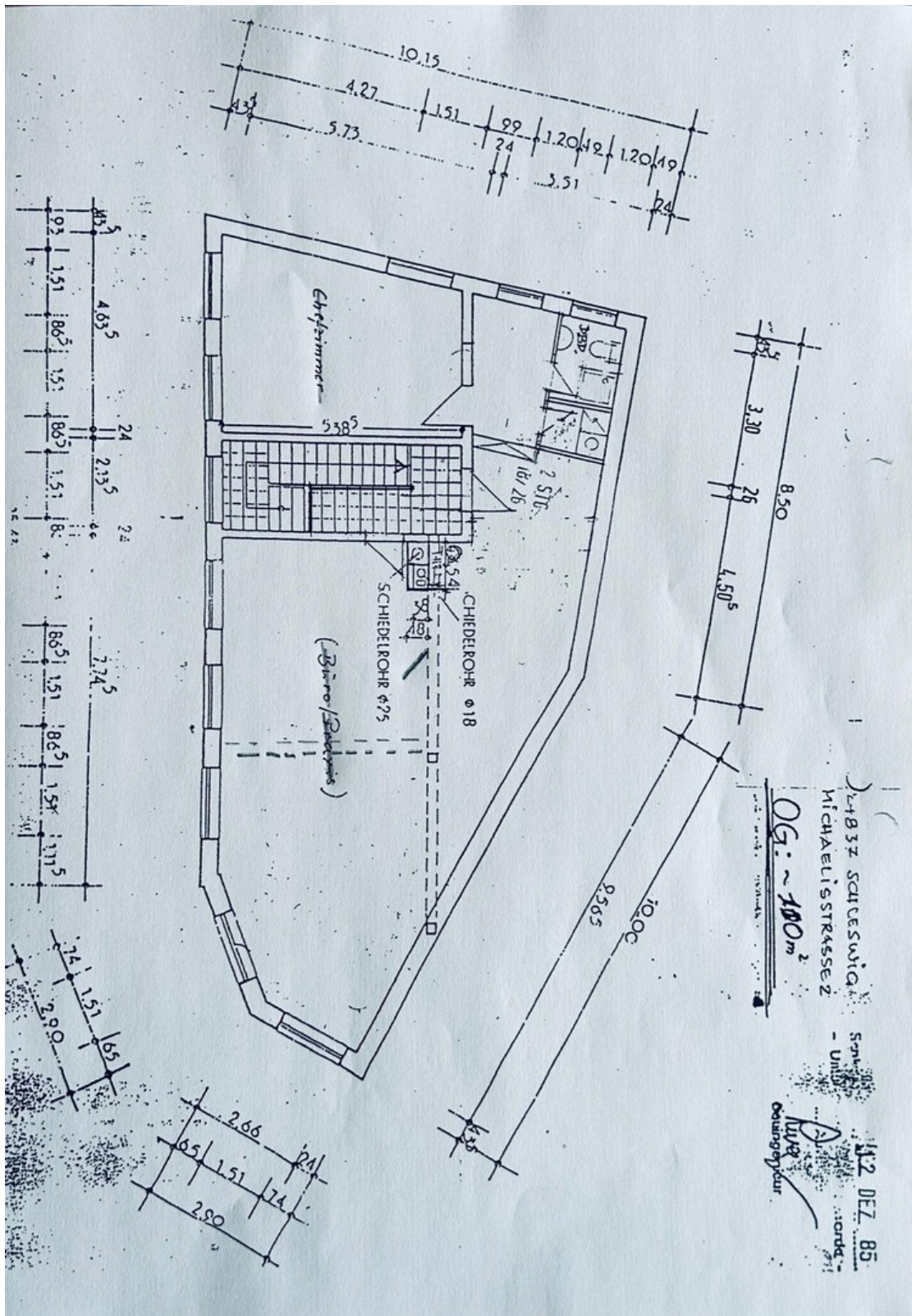


gemütlicher Erker im Dach



Schöne Holzbalken im Dach

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

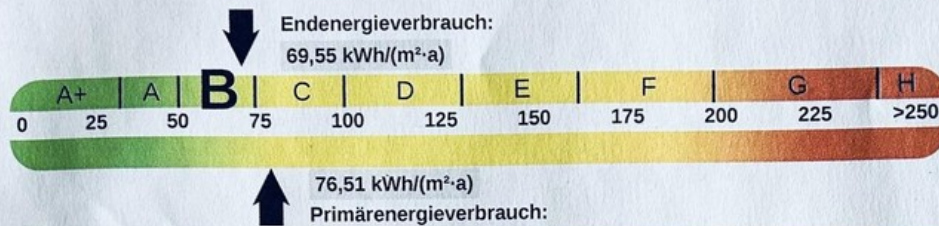
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2026-006167307

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,03 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

69,55 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
07.2022	06.2023	Erdgas	1,10	21.144,00	12.762,22	8.381,78	1,10
07.2023	06.2024	Erdgas	1,10	20.028,00	12.762,22	7.265,78	1,20
07.2024	06.2025	Erdgas	1,10	23.041,00	12.762,22	10.278,78	1,12

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 18.01.2036

Registriernummer: SH-2026-006167307

1

gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Michaelisstr.2 24837 Schleswig		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1986		
Baujahr Heizung ^{3,4}	2016		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	316 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 19.01.2026
Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2026-006167307

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Detailliertere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Zusätzliche Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1 Die Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises