

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Oldesloe

**Renditestarkes Ferienobjekt mit über 10 % Potenzial –
voll ausgestattet & etabliert**



Objekt-Nr. **OM-449259**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **879.000 €**

23843 Bad Oldesloe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	655,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	9
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	208,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	75,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie in Bad Oldesloe, die durch ihre seltene direkte Wasserlage, eine klare Struktur sowie einen gepflegten Gesamtzustand überzeugt. Das Objekt verbindet naturnahes Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet eine Qualität, die in dieser Form im Stadtgebiet nur selten zu finden ist.

Das Grundstück liegt unmittelbar am Wasser und verfügt über einen direkten Zugang zu einem öffentlichen Rundweg um den See, der nahtlos in weitläufige Spazier- und Naherholungsgebiete übergeht. Diese besondere Lage schafft einen hohen Freizeit- und Erholungswert und macht das Objekt sowohl für Bewohner als auch für Nutzer besonders attraktiv.

Ein echtes Highlight ist der unverbaute Blick auf den See, der sich aus allen Wohneinheiten sowie aus dem Gartenbereich genießen lässt – selbst aus ausgewählten Innenbereichen wie den Bädern heraus.

Außenbereich & Grundstück

Das ca. 655 m² große Grundstück ist funktional und gleichzeitig hochwertig angelegt:

ca. 10 m² große Sonnenfrühstücksterrasse

ca. 30 m² überdachte Grillterrasse

zusätzliche Holzterrasse mit direktem Seeblick

begradigter Bereich mit Vorbereitung für einen Pool

weitere Terrasse mit optimaler Sonnenausrichtung zur Hauptzeit

ganztägige Sonneneinstrahlung im vorderen Grundstücksbereich

Ergänzt wird der Außenbereich durch ein gedämmtes Gartenhaus (ca. 3 × 3 m) mit Strom, Beleuchtung und Fensterelement mit Seeblick. Dieses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Rückzugsort oder Stauraum.

Zusätzlich stehen 6 befestigte und genehmigte Stellplätze zur Verfügung, die den praktischen Nutzen des Objekts erheblich erhöhen.

Gebäude & Aufteilung

Das Gebäude wurde ca. 1960 errichtet und umfasst rund 270 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf drei genehmigte Wohneinheiten sowie zusätzliche Flächen im Untergeschoss.

Die drei Wohneinheiten sind eigenständig nutzbar und verfügen über separate Zähler. Zwei der Einheiten teilen sich einen gemeinsamen Eingangsbereich, verfügen jedoch jeweils über eigene interne Zugänge und klare Abgrenzungen.

Dachgeschoss (ca. 61 m²)

3 Schlafzimmer

Wohnbereich mit offener Küche

Vollbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Besonderheit: Seeblick aus der Badewanne

hochwertige Dielenholzböden in den Schlafzimmern

Vinylböden in Küche und Flur

Bad mit Fliesen und elektrischer Fußbodenheizung

Erdgeschoss (ca. 73 m²)

2 Schlafzimmer

Wohnzimmer

großzügige Küche mit Essbereich

Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Toilette mit Seeblick

Parkett in Wohn- und Hauptschlafzimmer

Dielenboden im zweiten Schlafzimmer

Vinyl in Küche, Flur und Bad

Souterraingeschoss (ca. 75 m²)

2 Schlafzimmer

1 zusätzliches halbes Zimmer (z. B. Büro)

Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Waschbecken mit Seeblick

Küche mit kleinem Sitzbereich

eigener kleiner Außenbereich mit Markise

Dielenholzböden in Wohnräumen

versiegelter Holzboden im Bad

Vinylboden in der Küche

Kellersouterraingeschoss (ca. 75 m² Nutzfläche)

Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Zugang und wurde in Teilen renoviert. Die Flächen sind funktional aufgeteilt und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Heizungsraum (Ölzentralheizung, Baujahr 2009, Buderus LogaTherm)

vorbereitete neue Kunststofftanks (bereits vorhanden, Anschluss möglich)

Elektroverteilung mit separaten Zählern

zusätzlicher hochwertig nutzbarer Raum (z. B. Hobby / Büro)

weiterer Raum mit Entwicklungspotenzial nach Umstrukturierung der Tankanlage

ehem. Waschküche wurde zu einem Duschbad umgestaltet

Eingangsbereich renoviert und für flexible Nutzung vorbereitet

Ausstattung

Zustand & Technik

Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert:

Dachgeschoss umfassend saniert (2023)

Erdgeschoss saniert (2016) und renoviert (2024)

Souterrain modernisiert (2018) und renoviert (2023)

Untergeschoss zuletzt renoviert (2024)

Elektrik, Wasser- und Heizungsleitungen sukzessive und teilweise erneuert

Ölzentralheizung (2009) in gutem Zustand laut Schornsteinfeger

Ein Energieausweis liegt vor und wird im Zuge des Verkaufs aktualisiert.

Zukünftige Entwicklung

Ein energetischer Sanierungsfahrplan wurde bereits erstellt und erste Angebote liegen vor. Damit besteht für den zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, das Objekt gezielt weiterzuentwickeln und energetisch auf ein modernes Niveau zu bringen.

Fazit

Eine Immobilie mit außergewöhnlicher Lagequalität, solider Substanz und klarer Struktur.

Die direkte Wasserlage, der Seeblick aus allen Einheiten sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im Raum Bad Oldesloe.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Neben der Immobilie wird ein vollständig etabliertes und in der Praxis bewährtes Vermietungskonzept mit übergeben, das in den vergangenen Jahren systematisch aufgebaut und optimiert wurde.

Das Objekt wird aktuell im Bereich der Ferien- und Kurzzeitvermietung betrieben und erzielt einen nachweisbaren Jahresumsatz von rund 123.000 € bei stabil hoher Auslastung.

Die durchschnittliche Belegung liegt im Bereich von 70–80 % über das gesamte Jahr hinweg. Durch eine gezielte Preisstrategie wird auch in der Nebensaison eine konstant gute Auslastung erreicht, wodurch sich ein sehr stabiles Einnahmenniveau ergibt.

Zielgruppen & Auslastungsstrategie

Das Objekt bedient gezielt zwei stabile Nachfragegruppen:

ca. 55 % Monteure und Geschäftsreisende

ca. 45 % Feriengäste

Diese Kombination ermöglicht eine ganzjährige Auslastung, da sich saisonale Schwankungen gegenseitig ausgleichen.

Ein besonderer Vorteil liegt in der vorhandenen Stammkundschaft:

Regelmäßige Buchungen durch wiederkehrende Gäste – teilweise wöchentlich über mehrere Tage hinweg – sorgen für zusätzliche Planungssicherheit und reduzieren Leerstand.

Preisstruktur & Ertrag

Der durchschnittliche Übernachtungspreis liegt aktuell bei rund 115 € pro Nacht.

Durch eine flexible Preissteuerung ohne starre Mindestaufenthalte können auch kurzfristige Buchungslücken effektiv geschlossen werden.

Rabattstrukturen sind bereits in den Plattformen hinterlegt und einkalkuliert, wodurch eine optimierte Auslastung bei gleichzeitig stabiler Preisstruktur erreicht wird.

Betriebsorganisation & Aufwand

Der laufende Betrieb ist effizient organisiert und weitgehend digitalisiert:

zentral gesteuert über einen Channel Manager

automatische Synchronisation aller Buchungsplattformen

Reinigung und Wäsche vollständig extern organisiert

Kommunikation und Preissteuerung digital gesteuert

Der tatsächliche operative Aufwand liegt bei etwa 1 Stunde pro Tag, wodurch das Objekt auch für Investoren mit begrenztem Zeitbudget attraktiv ist.

Direktbuchungen & Unabhängigkeit

Ein wachsender Anteil der Buchungen erfolgt bereits direkt über Anfragen (z. B. Google, Telefon) sowie über wiederkehrende Gäste.

Dies reduziert langfristig die Abhängigkeit von Plattformen und verbessert die Margenstruktur.

Eine Website ist vorhanden und kann weiter ausgebaut werden, um den Direktbuchungsanteil zusätzlich zu steigern.

Übernahme & Kontinuität

Die bestehenden Buchungsaccounts, Bewertungen und Strukturen können auf Wunsch übernommen werden.

Damit ist ein nahtloser Weiterbetrieb ohne Anlaufphase möglich – inklusive sofortiger Einnahmen ab dem ersten Tag.

Alternativ besteht die Möglichkeit, das Konzept eigenständig neu aufzusetzen.

Lage

Lagebeschreibung – Stadt Bad Oldesloe

Bad Oldesloe liegt zentral in Schleswig-Holstein und verbindet die Metropolregionen Hamburg und Lübeck auf ideale Weise. Beide Städte sind in rund 30 Minuten erreichbar – sowohl über die Autobahnen A1 und A21 als auch über die gut ausgebauten Bahnverbindungen (u. a. RE8 und RE80). Dadurch ist der Standort sowohl für Pendler als auch für Ferien- und Geschäftsreisende äußerst attraktiv.

Die Stadt mit rund 25.000 Einwohnern bietet eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Neben sämtlichen Schulformen, Kindertagesstätten und einem Kreiskrankenhaus stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites gastronomisches und kulturelles Angebot zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung: Der Kurpark, der Salzteich sowie die Flüsse Trave und Beste prägen das Stadtbild und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig sorgt die wirtschaftlich starke Lage zwischen Hamburg und Lübeck für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum sowie für Ferien- und Kurzzeitvermietung.

Insgesamt vereint Bad Oldesloe eine hervorragende Verkehrsanbindung, eine solide Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität – eine Kombination, die den Standort nachhaltig attraktiv macht.

Mikrolage – Objektumfeld

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend in Sackgassenlage und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen innerhalb von Bad Oldesloe. Die Lage ist geprägt von geringem Verkehrsaufkommen, einer angenehmen Nachbarschaft sowie einem hohen Maß an Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight ist der freie Blick ins Grüne mit Seeblick sowie die unmittelbare Nähe zur Natur, die dem Objekt einen außergewöhnlichen Wohn- und Erholungswert verleiht. Gleichzeitig sind das Stadtzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar (unter 10 Gehminuten).

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und guter Anbindung macht diesen Standort besonders vielseitig nutzbar: Neben der aktuell erfolgreichen Ferien- und Kurzzeitvermietung bietet die Lage auch hervorragende Voraussetzungen für eine klassische Festvermietung. Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage ist konstant hoch, sodass das Objekt auch langfristig als attraktive und stabile Kapitalanlage überzeugt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	234,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



**Haus Königsee
Sternenblick**

6 Personen
3 Zimmer Wohnung
60m² Wohnfläche
2 Doppelbetten
2 Einzelbetten

TV P Wi-Fi



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Haus Königsee Gartenblick

4 Personen
3 Zimmer Wohnung
75m² Wohnfläche
1 Doppelbett
2 Einzelbetten
Überdachte Terrasse



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie




Exposé - Galerie






Exposé - Galerie



 **Haus Königsee**
Seeblick

6 Personen
3 Zimmer Wohnung
75m² Wohnfläche
3 Doppelbetten
Kleine Terasse
Privatparkplatz

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Haus Königsee Terrassenblick

2 Personen
1 Zimmer Wohnung
35m² Wohnfläche
2 Einzelbetten
Souterrain Wohnung



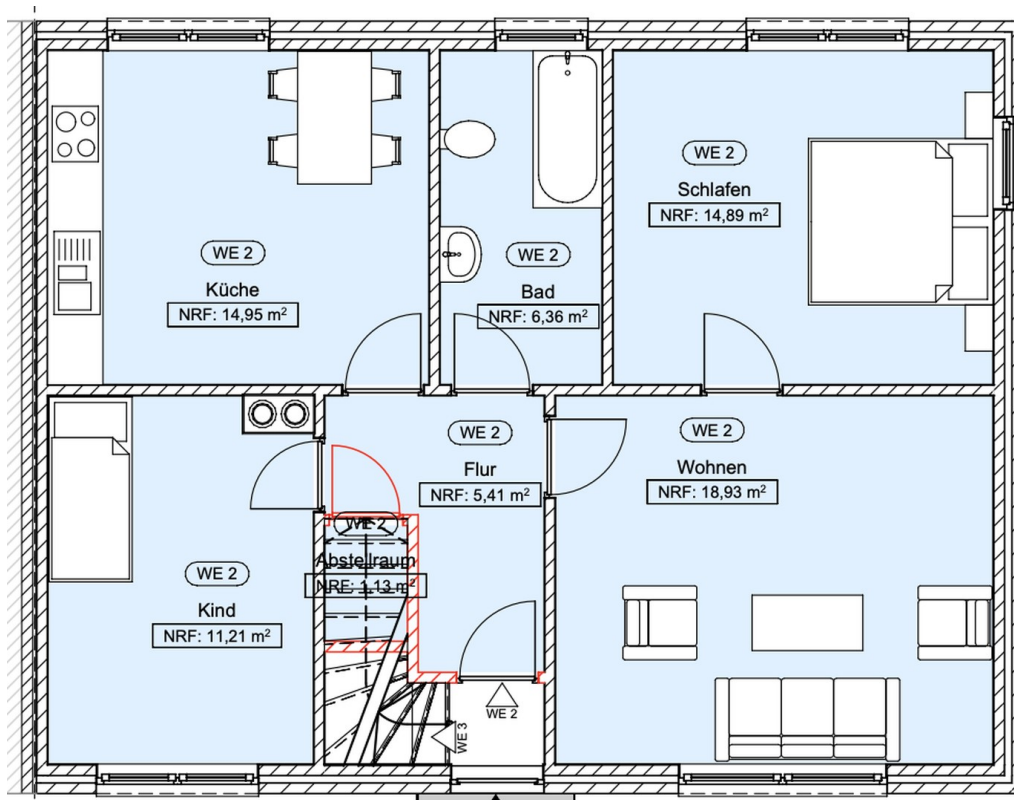
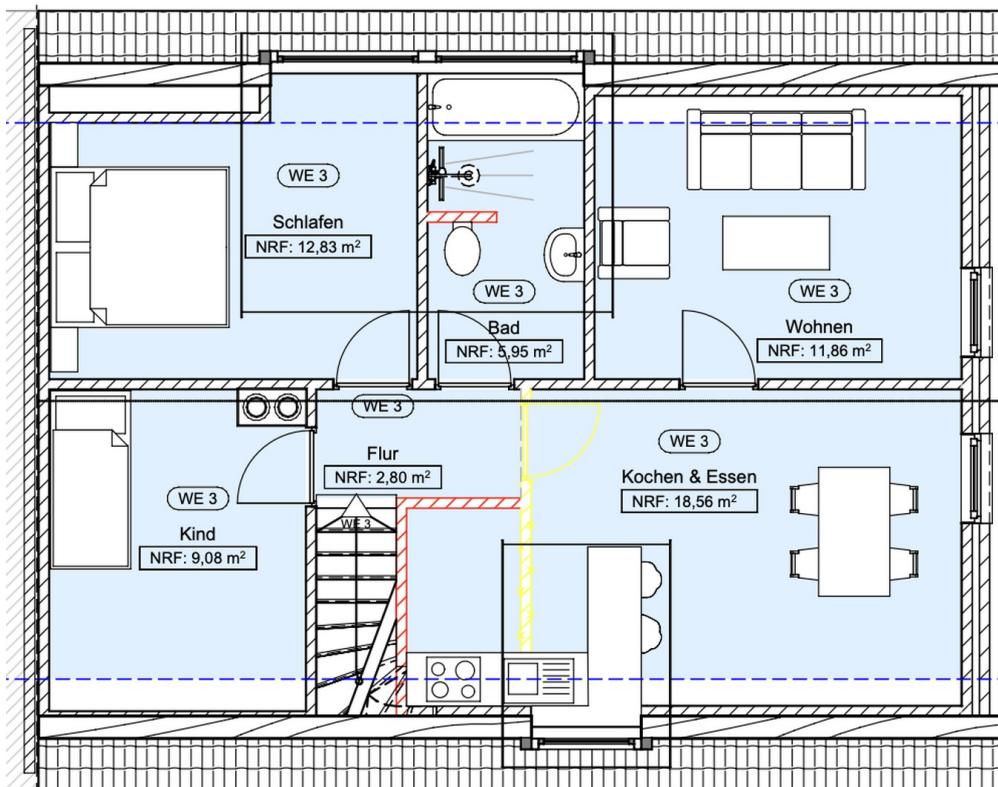
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

