

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wangels

Renditestarkes Anlageobjekt in Ostseenähe – etablierte Vermietungsstruktur mit sofortigen Einnahmen



Objekt-Nr. OM-449879

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **3.850.000 €**

23758 Wangels
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2005	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	2.678,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	45,00	Stellplätze	25
Wohnfläche	1.475,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	294,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Anlageobjekt in gefragter Lage nahe der Ostsee mit stabiler Ertragsbasis, hochwertigem Gesamtbild und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie überzeugt durch die gelungene Verbindung aus gepflegter Substanz, langfristig stabiler Vermietungsstruktur und naturnaher Lage mit hoher Aufenthaltsqualität. Die bestehende Nutzung ermöglicht bereits heute kontinuierliche und nachweisbare Einnahmen und bietet dem Erwerber einen unmittelbaren Einstieg in eine etablierte und nachhaltig geführte Vermietung ohne zeitliche Anlaufphase.

Die beiden Gebäude wurden 1994 sowie 2005 errichtet und befinden sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Seit 2018 wurden fortlaufend Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, sodass derzeit kein wesentlicher Investitions- oder Renovierungsstau besteht. Die Immobilie präsentiert sich technisch wie optisch in einem zeitgemäßen Zustand.

Die insgesamt 22 Einheiten verfügen über funktionale und marktgerechte Grundrisse und sprechen durch ihre Lage und Atmosphäre ganzjährig unterschiedliche Zielgruppen an. Die Nähe zum beliebten Weissenhäuser Strand sowie die Kombination aus Ostseennähe, Ruhe und Natur ermöglichen eine attraktive Ganzjahresvermietung mit stabiler Nachfrage über die Hauptsaison hinaus. Die bestehende Auslastung und die konstanten Einnahmen unterstreichen die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Ergänzend bestehen innerhalb der vorhandenen Flächenstruktur flexible Nutzungsmöglichkeiten, die bei Bedarf weiteres wirtschaftliches Potenzial eröffnen können.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Feldrandlage mit naturnahem Umfeld und partiellen Blickbeziehungen in Richtung Ostsee sowie in die umliegende Landschaft. Garten-, Grün- und Landblicke schaffen eine besondere Aufenthaltsqualität und verleihen der Anlage einen erholsamen Charakter mit hohem Wiedererkennungswert.

Der Außenbereich wurde mit viel Sorgfalt gestaltet und laufend gepflegt. Die harmonisch angelegte Gartenlandschaft wird durch eine eigens geschaffene Dünenlandschaft ergänzt, die sich stimmig in das Gesamtbild einfügt und der Immobilie eine besondere Atmosphäre verleiht.

Ergänzt wird das Angebot durch nachhaltige Energiebestandteile wie Photovoltaik und Solarthermie. Die Immobilie erreicht die Energieeffizienzklasse C und verbindet damit wirtschaftliche Stabilität mit zeitgemäßen energetischen Standards.

Die Anlage eignet sich ideal für Investoren oder Kapitalanleger, die eine etablierte, gepflegte und entwicklungsfähige Immobilie in attraktiver Ostseennähe suchen.

Weitere Informationen, wirtschaftliche Kennzahlen sowie detaillierte Unterlagen erhalten Sie im ausführlichen Exposé.

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Gesamtzustand. Umfangreiche Modernisierungs- und Ausstattungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich durchgeführt, wodurch sich die Anlage heute in einem nachhaltig gepflegten und wirtschaftlich gut nutzbaren Zustand befindet. Ein wesentlicher Investitions- oder Renovierungsstau ist derzeit nicht erkennbar.

Die Einheiten werden fortlaufend modernisiert, instand gehalten und laufend an zeitgemäße Ausstattungsstandards angepasst. Die vorhandene Möblierung sowie die Küchenausstattungen entsprechen in weiten Teilen einem zeitgemäßen Standard und ermöglichen eine unmittelbare Fortführung der bestehenden Vermietung. Einzelne wenige Bereiche entsprechen in ihrer Ausführung noch dem ursprünglichen Baujahr, befinden sich jedoch in einem ordentlichen und voll funktionsfähigen Zustand.

Die Immobilie verfügt darüber hinaus über eine Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage und verbindet damit bestehende Wirtschaftlichkeit mit ergänzenden energetischen Komponenten. Der vorliegende Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse C aus.

Eine Übernahme des vorhandenen Inventars kann bei entsprechendem Interesse separat vereinbart werden und unterstützt die unmittelbare Fortführung der bestehenden Vermietung.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümerin (Privatverkauf).

Weiterführende Unterlagen sowie wirtschaftliche Kennzahlen werden ausschließlich nach persönlichem Austausch und qualifizierter Anfrage zur Verfügung gestellt.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage der Gemeinde Wangels, unweit der Ostsee und nahe des bekannten Weissenhäuser Strand. Die Region zählt seit Jahren zu den gefragten Standorten an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste und zeichnet sich durch eine stabile Nachfrage im Bereich Ferienvermietung und touristischer Nutzung aus.

Die Kombination aus Ostseenähe, naturnahem Umfeld und ruhiger Feldrandlage schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und bildet die Grundlage für eine attraktive Ganzjahresvermietung. Die Lage spricht unterschiedliche Zielgruppen an – von klassischen Urlaubsgästen bis hin zu Erholungssuchenden mit Fokus auf Ruhe, Natur und Küstenlandschaft.

Die Umgebung bietet eine ausgewogene Verbindung aus touristischer Infrastruktur, Natur und guter Erreichbarkeit. Küstenorte, Strände sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Holsteinischen Schweiz befinden sich in komfortabler Entfernung und tragen zur nachhaltigen Attraktivität des Standorts bei.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und weitgehend verkehrsfreie Feldrandlage der Immobilie. Die Kombination aus freiem Landschaftsblick, naturnahem Umfeld und partiellen Sichtachsen Richtung Ostsee verleiht dem Standort einen besonderen Charakter und unterstützt die langfristige Vermietbarkeit der Anlage.

Die Anbindung an die umliegenden Städte und regionalen Verkehrsachsen ist gegeben und schafft eine solide Grundlage für eine dauerhaft attraktive Nutzung der Immobilie.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Feldrandlage

Exposé - Galerie



Aussenansicht_Gartenseite



Landblick

Exposé - Galerie



Chill_Out



Aussenansicht_Grillplatz

Exposé - Galerie



Chill-Out-Area



Gartenvielfalt

Exposé - Galerie



Appartement Ostseeblick



App.Ostseeblick - Badezimmer I

Exposé - Galerie



Studio Seestern



Studio Seestern WC

Exposé - Galerie



Junior Suite



Appartement Landblick

Exposé - Galerie



Appartement Gartenblick



Appartement Gartenblick Küche

Exposé - Galerie



Studio Dünenblick



Dünenblick Küche

Exposé - Galerie



Doppelzimmer



Doppelzimmer WC

Exposé - Galerie



Frühstücksraum