

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wentorf

Von Privat - attraktives Mehrfamilienhaus mit Potenzial



Objekt-Nr. OM-456127

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.590.000 €**

21465 Wentorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1974	Gesamtfläche	1.396,00 m ²
Grundstücksfläche	2.478,00 m ²	Sonstige Flächen	532,00 m ²
Etagen	3	Stellplätze	12
Wohnfläche	864,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	117.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	117.000
Modernisierung Jahr	2025	Anzahl Einheiten	12
Zustand	modernisiert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten in ruhiger und begehrter Wohnlage in Wentorf am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse.

Das Objekt besteht aus 2 versetzt aneinander gebauten Häusern. Jedes Haus hat ein eigenes Treppenhaus und jeweils 6 Wohnungen.

Die Immobilie überzeugt durch ihre langfristig stabile Vermietungssituation, umfangreiche Modernisierungen sowie ein bereits genehmigtes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

Die 12 Wohnungen sind identisch geschnitten und verfügen jeweils über 3-Zimmer mit ca. 72 m² Wohnfläche. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt ca. 864 m². Jede Wohnung ist mit einem Vollbad, einer Einbauküche sowie einem Südbalkon mit Abstellraum ausgestattet. In einigen Bädern wurde zusätzlich zur Badewanne eine Dusche eingebaut. Jedes Bad verfügt über ein Fenster. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Zusätzlich befinden sich im Keller 2 Fahrradkeller, 4 beheizbare Trockenräume, 1 Hausmeisterkeller und 2 Waschräume. In jedem Waschaum befindet sich eine über einen Münzautomaten nutzbare Waschmaschine.

Darüber hinaus steht jeder Wohnung ein eigener PKW-Stellplatz auf dem großzügigen 2.478 m² großen Grundstück zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich seit 23 Jahren im Besitz des Eigentümers und weist in diesem Zeitraum keinen Leerstand auf - ein eindrucksvoller Beleg für die hohe Wohnqualität, die ausgezeichnete Mieterstruktur und die nachhaltige Nachfrage in dieser Mikrolage.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 117.000 EUR bei einer durchschnittlichen Miete von ca. 11,28 EUR/m².

Das Gebäude wurde fortlaufend instand gehalten und umfassend modernisiert. Besonders hervorzuheben sind folgende Maßnahmen:

- 2006 Fassadendämmung
- 2007 Einbau einer Gegensprechanlage
- 2016 Dämmung der Kellerdecke
- 2022 Erneuerung der Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (Buderus)
- 2024 Einbau 3-fach verglaster Kunststofffenster
- 2025 vollständige Sanierung beider Treppenhäuser

Zusätzlich wurden in den letzten 20 Jahren alle Küchen und Bäder modernisiert.

Ein besonderes Highlight stellt das bereits zum Ausbau vorbereitete Dachgeschoss dar. Gemäß vorliegender Baugenehmigung sind vier zusätzliche 2-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt ca. 244 m² Wohnfläche geplant.

Angebote von Firmen zum Ausbau des DG liegen ebenfalls vor.

Dadurch bietet die Immobilie attraktives Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger.

Die Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, nachhaltiger Modernisierung, ruhiger Lage und zusätzlichem Ausbaupotenzial macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer äußerst interessanten Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Perspektive.

Vergleichbare Kapitalanlagen dieser Art werden nur sehr selten am Markt angeboten.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Seit 23 Jahren im Besitz des Eigentümers.

Alle Besichtigungen erfolgen nur zusammen mit dem Eigentümer!

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht von Nordosten

Exposé - Galerie



Blick von Südwesten



Entwurf Ansicht nach DG-Ausbau

Exposé - Galerie



Flur



Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad mit Badewanne u. Dusche

Exposé - Galerie

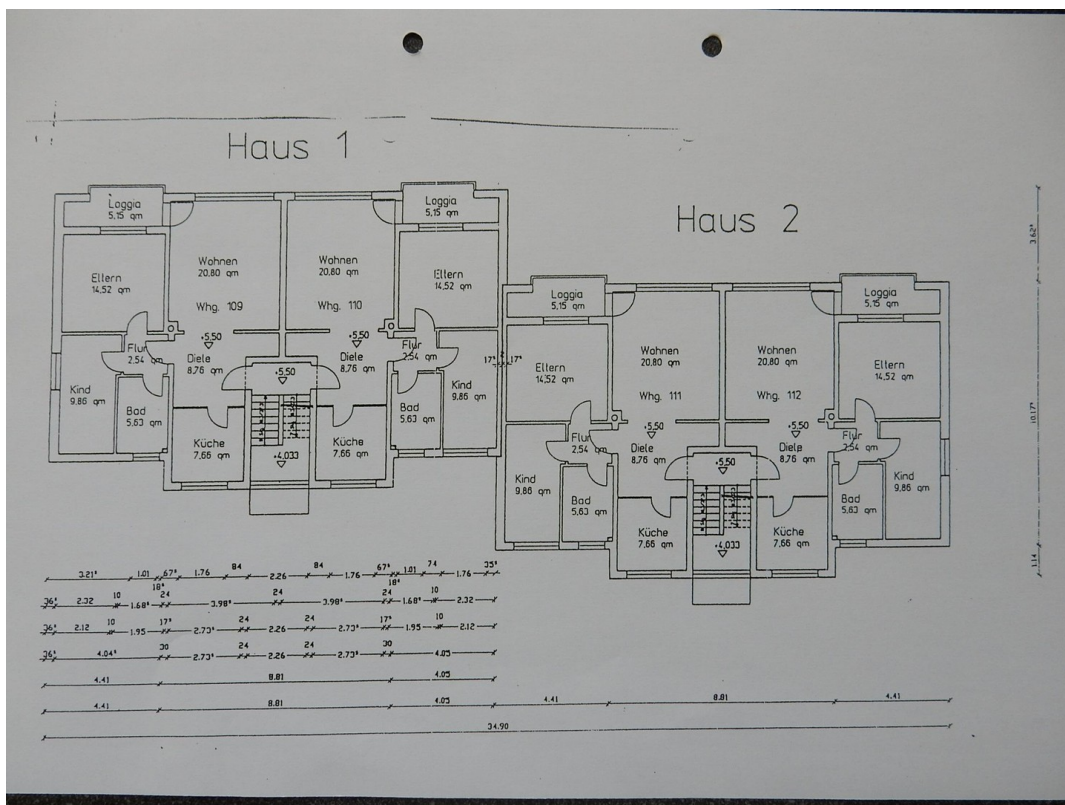


Küche



zum Ausbau vorb. Dachboden

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftskarte
2. Grundriss Haus a-b
3. Grundriss Keller
4. Planung Grundriss DG-Ausbau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

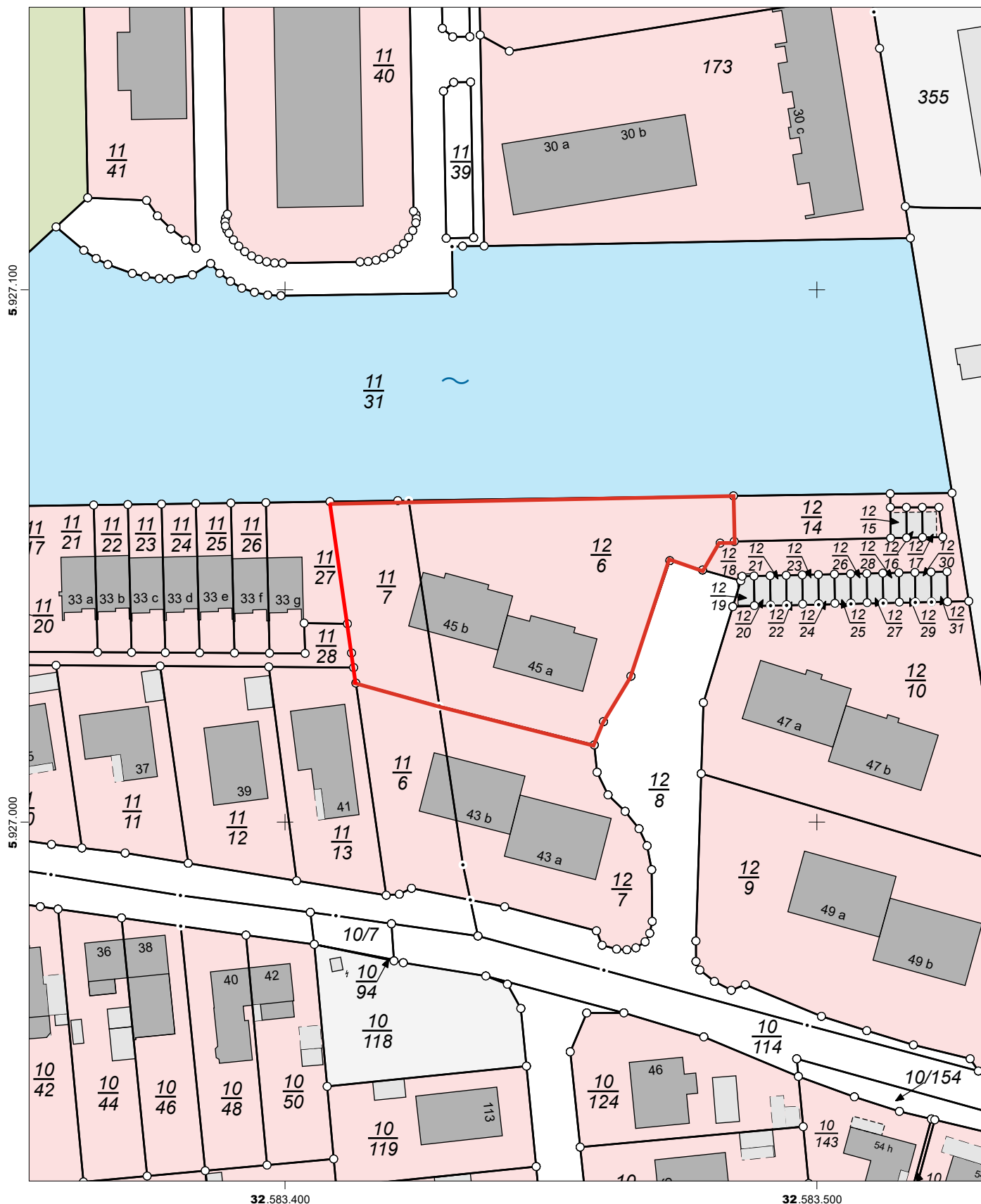
Erstellt am 11.07.2024

Flurstück: 12/6
Flur: 4
Gemarkung: Wentorf bei Hamburg

Gemeinde: Wentorf bei Hamburg
Kreis: Herzogtum Lauenburg



Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-2019
E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de

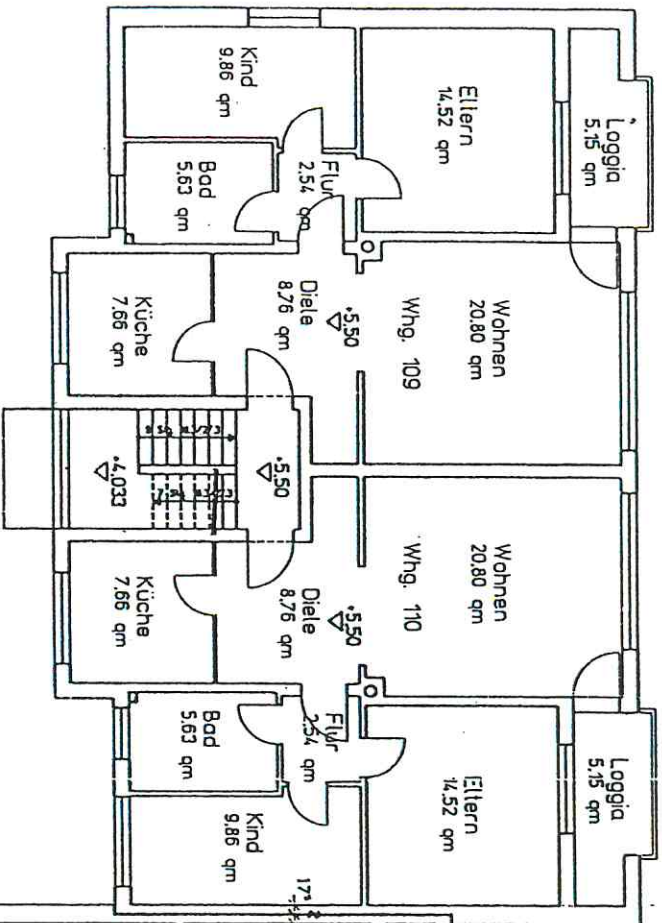


Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

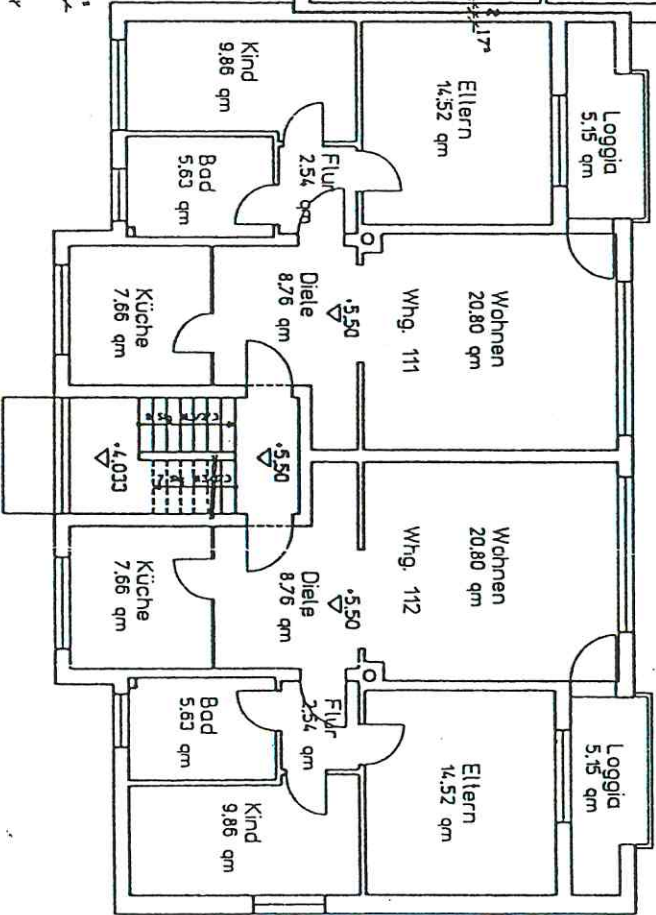
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



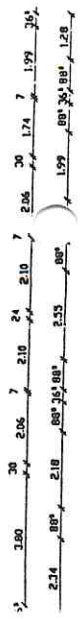
Haus 1



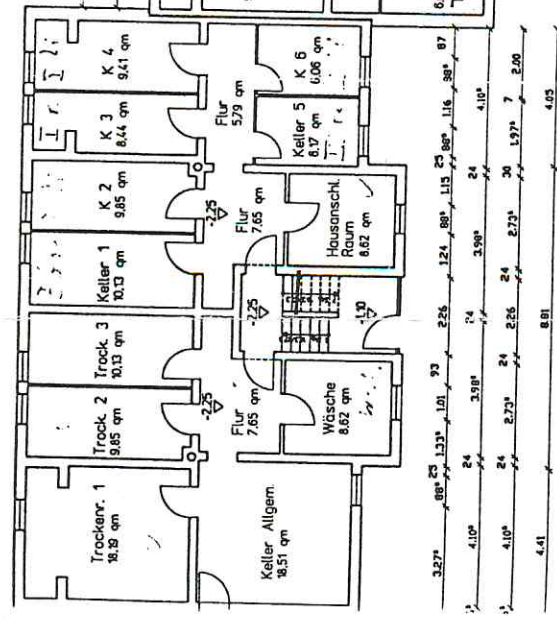
Haus 2



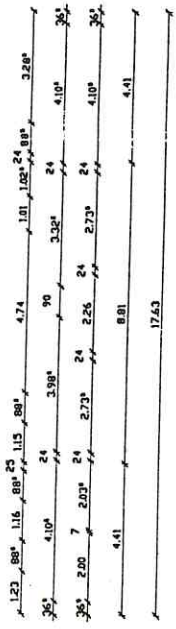
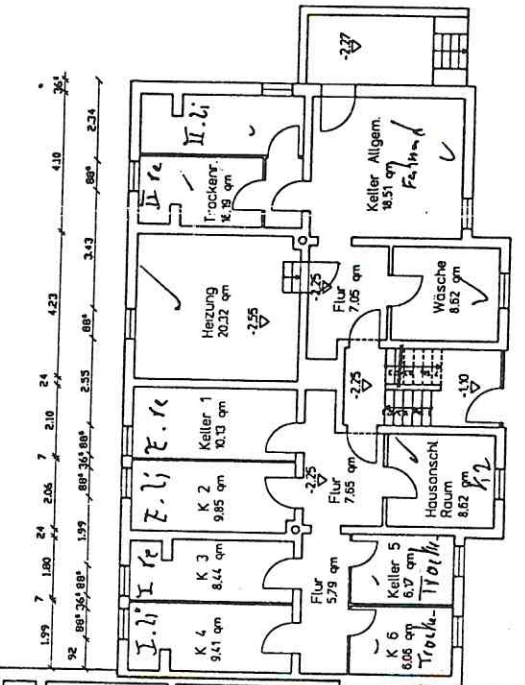
36.1	2.32	10	1.68	1.76	84	2.26	84	1.76	67	1.01	74	1.76	35.1
36.1	10	1.68	1.76	84	2.26	84	1.76	67	1.01	74	1.76	35.1	
36.1	2.12	10	1.95	1.76	24	2.26	24	1.76	18	1.01	10	2.12	
36.1	10	1.95	1.76	24	2.26	24	1.76	18	1.01	10	2.12		
36.1	4.04	30	2.73	2.26	24	2.26	24	2.73	30	4.03	4.03		
36.1	4.04	30	2.73	2.26	24	2.26	24	2.73	30	4.03	4.03		
	4.41			8.81		4.05		4.41		8.81		4.41	
	4.41			8.81		4.05		4.41		8.81		4.41	
				34.90									



Haus 1



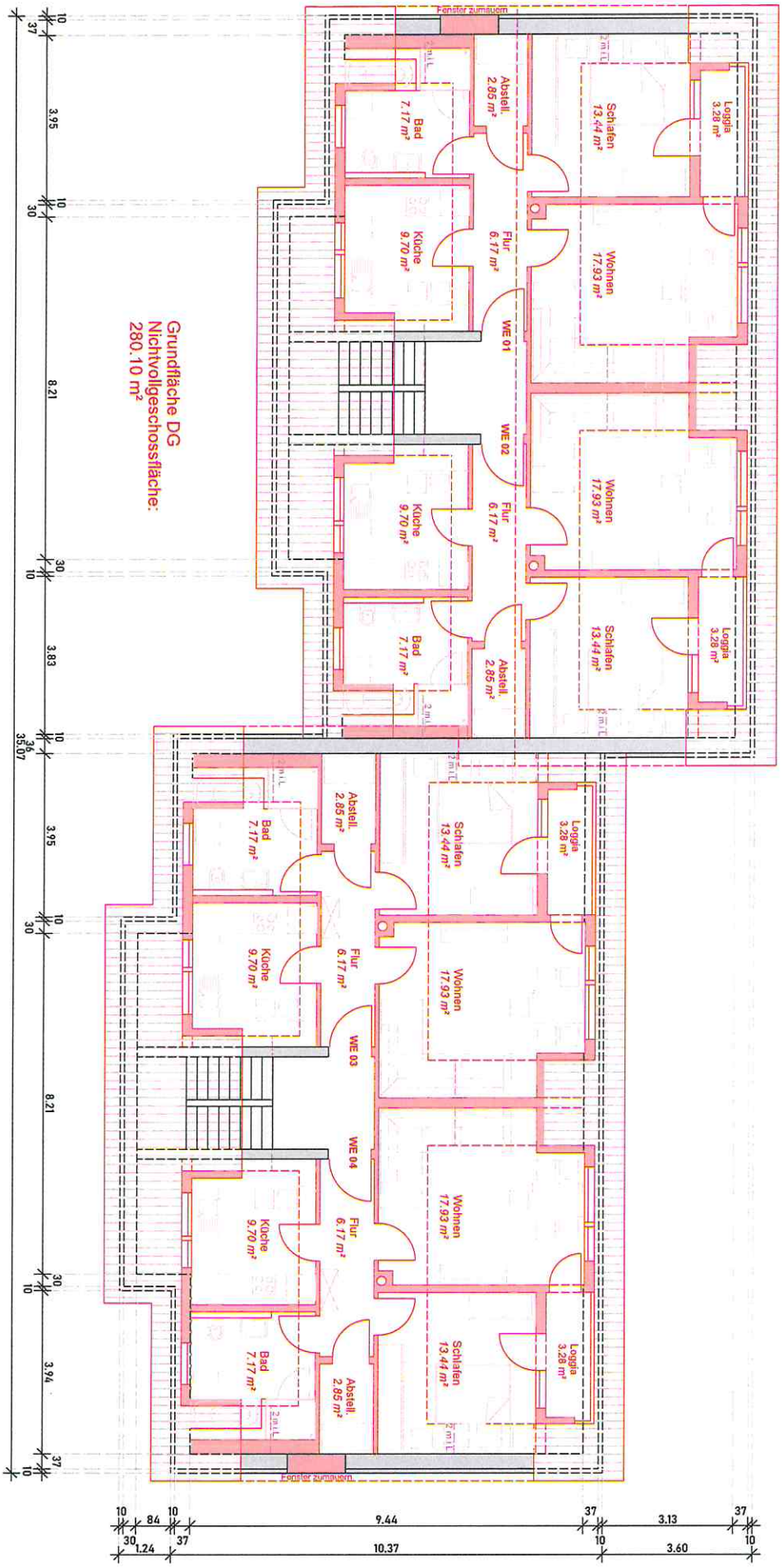
Haus 2



Kellergeschoss

universa
Lebensversicherung a.G.
 Sulzbacher Str. 1-7, 90489 Nürnberg, Tel.: 5307 - 1346
 BV: 21465 Wentorf
 Schanze 45 a/b

Datum	Name
12.06.1998	Kogin
Gez.: 12.06.1998	Kogin
Stock:	Kellergeschoss
Maßstab:	



Grundfläche DG
Nichtvollgeschossfläche:
280,10 m²

Nachweis kein Vollgeschoss:
Grundfläche RG 378,00 m²
gemäß GRZ Berechnung Baugenehmigung 197Z
Grundfläche DG ca. 280,10 m²
Berechnung: 378,00 m² / 4 x 3 = 283,50 m² (Vollgeschossfläche für DG)
280,10 m² < 283,50 m² (kein Vollgeschoss, keine Relevanz für GRZ-Berechnung)

LEGENDE
Neubau
Bestand