



EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus (Doppelhaus) mit 6 WE und großem Grundstück in Rendsburg



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 24768 Rendsburg
Baujahr: 1928
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 421 m²
Grundstücksfläche (ca.): 993 m²
Kaufpreis pro m²: 1.140,- €
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas
Energieverbrauchskennwert: 143 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 480.000,-

Lorenzen Immobilien GmbH

Vogelsang 13 - 24340 Eckernförde - Tel.: +49 (0) 4351 / 89 78 78
info@lorenzen-immobilien.de - www.lorenzen-immobilien.de

> Mehrfamilienhaus

> Rendsburg

> 421 m² Fläche

> Objektnummer: 24768



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	24768 Rendsburg
Baujahr	1928
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	421 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	993 m ²
Kaufpreis	480.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.140,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	143 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1928
Denkmalgeschützt	nein
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Mieteinnahmen p.a. (IST)	29.664,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	29.664,- €

Objektbeschreibung:

Attraktives Doppelhaus mit 6 Wohneinheiten in Rendsburg – stabile Ist-Miete, ca. 420 m² Wohnfläche und zwei separate Grundbuchblätter. Ideal für Kapitalanleger mit Perspektive zur Wertsteigerung.

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in Form eines Doppelhauses in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Rendsburg. Die Immobilie umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 420 m² und bietet eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und weiterem Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude wurde 1928 errichtet und steht auf zwei getrennten Flurstücken mit jeweils eigenständigen Grundbuchblättern. Diese Besonderheit eröffnet dem Erwerber flexible Strategien – beispielsweise hinsichtlich Aufteilung, Einzelveräußerung oder Finanzierung.

Die Wohnungsgrößen und Grundrisse sind klassisch geschnitten und nachhaltig gut vermietbar. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über ca. 90 m², die Einheiten im 1. Obergeschoss über ca. 70 m² und die Dachgeschosswohnungen über ca. 50 m².

Die aktuelle monatliche Ist-Miete beträgt 2.497 €, entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von ca. 29.964 €. Vor dem Hintergrund der

vorhandenen Struktur und Substanz bietet sich dem Käufer die Möglichkeit, das Objekt schrittweise weiterzuentwickeln und langfristig im Wert zu steigern.

Ausstattung:

Die Wohnungen verfügen über eine klassische, funktionale Ausstattung mit überwiegend Holzdielenböden, die teilweise aufgearbeitet wurden und den Altbau-Charme unterstreichen. In einzelnen Bereichen sind diese mit Teppich oder PVC ergänzt. Die klassische Verbindung von Wohn- und Esszimmer durch Schiebetüren in den Einheiten des EG und 1. OG sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Küchen und Bäder sind einfach gehalten, entsprechen einem gepflegten Standard und bieten zugleich Potenzial für zeitgemäße Aufwertung. Teilweise wurden bereits Maßnahmen durchgeführt: Eine Wohnung wurde 2014 mit einer Einbauküche sowie einem modernisierten Bad und WC ausgestattet. In einer Dachgeschosswohnung wurde 2010 ein Badezimmer neu geschaffen und die Einheit renoviert.

Die Beheizung erfolgt über Einzelgasthermen je Wohnung mit Baujahren zwischen 1997 und 2007. Die Gasleitungen im Keller wurden 2014/2015 erneuert. Die Fassade des Gebäudes wurde 1989 durch eine neue Vorsatzfassade vor der bestehenden Fassade modernisiert, wodurch das Gebäude ein gepflegtes Erscheinungsbild erhielt und energetisch aufgewertet wurde. Kunststoffenster mit Zweifachverglasung (überwiegend aus den 1980er Jahren) und das 2018/2019 gestrichene Treppenhaus runden den soliden Gesamtzustand ab.

Den Mietern stehen neben den Abstellräumen im Keller sowie den Dachböden auch der großzügige Garten hinter dem Haus zur Verfügung, den sie gemeinschaftlich nutzen und untereinander aufgeteilt haben. Die teilweise angelegten Terrassenbereiche bieten zusätzlichen Wohnkomfort und erweitern den Nutzungsbereich der Wohnungen. Insgesamt bietet das Objekt attraktives Entwicklungspotenzial für individuelle Modernisierungen.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Nobiskrüger Allee in Rendsburg, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Die Innenstadt von Rendsburg sowie der Bahnhof sind gut erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie an die Autobahn A7, wodurch auch umliegende Städte schnell erreicht werden können.

Rendsburg liegt zentral in Schleswig-Holstein und bietet durch seine Lage am Nord-Ostsee-Kanal eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die

> Mehrfamilienhaus

> Rendsburg

> 421 m² Fläche

> Objektnummer: 24768



Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Sonstiges:

Das Objekt bietet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial. Durch die teilweise bereits durchgeführten Modernisierungen sowie die vorhandenen Nachholbedarfe in einzelnen Bereichen ergeben sich Möglichkeiten zur Wertsteigerung und Mietanpassung.

Besonders hervorzuheben ist die Aufteilung in zwei separate Grundbuchblätter, wodurch flexible Strategien wie Teilverkauf oder getrennte Finanzierung möglich sind.

Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Objektbilder:



