

## Kapitalanlage mit Perspektive: Mehrfamilienhaus in der Alten Lübecker Chaussee 37 - OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Kaufpreis 995.000 €



### Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1902, das sich auf einem ca. 583 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Die Immobilie verfügt über insgesamt 10 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 642,58 m<sup>2</sup> und stellt eine solide sowie nachhaltig vermietbare Kapitalanlage dar.

Das Gebäude präsentiert sich in einem guten und laufend instand gehaltenen Zustand. Über die Jahre wurden kontinuierlich Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2016 wurden nahezu sämtliche Fenster im gesamten Haus, einschließlich der Wohnungen und des Treppenhauses, erneuert. Lediglich die Wohnung im 2. Obergeschoss links erhielt bereits rund vier Jahre zuvor neue Fenster. Ebenfalls im Jahr 2016 wurde der Dachboden gedämmt. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum, wird derzeit jedoch nicht wohnwirtschaftlich genutzt.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über Fernwärme. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über separate Kellerabteile für die Mieter sowie den Heizungsraum, in dem sich die Fernwärmestation aus dem Jahr 1994 befindet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	642,58 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	583 m <sup>2</sup>
Zimmer	28,50
Badezimmer	10
Baujahr	1902
Zustand des Objektes	Gepflegt
Objekt ist vermietet	Ja



831,20 €, was einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 7,24 €/m<sup>2</sup> entspricht. Die bestehende Vermietung bietet eine stabile Ertragsbasis mit weiterem Entwicklungspotenzial. Die Wohnungsgrößen und Grundrisse sprechen eine breite Mieterzielgruppe an und gewährleisten eine nachhaltige Vermietbarkeit.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Heizungsart	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Alten Lübecker Chaussee 37 in der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt Kiel. Die Alte Lübecker Chaussee ist eine etablierte und verkehrsgünstige Ausfallstraße im südöstlichen Stadtgebiet und verbindet die Kieler Innenstadt mit den angrenzenden Stadtteilen sowie dem Umland in Richtung Lübeck.

Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohn- und Mischstruktur mit Mehrfamilienhäusern, kleineren Gewerbeeinheiten sowie infrastrukturellen Einrichtungen. Die Lage bietet eine solide Wohnnachfrage und spricht insbesondere Mieter an, die eine gute Erreichbarkeit bei zugleich urbanem Umfeld schätzen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kieler Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu weiteren Stadtteilen. Der Individualverkehr profitiert von der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraßen und Autobahnen (u.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2030-07-09
Energieverbrauchs kennwert	82.2kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1902
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	FERN



A215 und A210).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind im näheren Umfeld vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bieten nahegelegene Grün- und Erholungsflächen einen zusätzlichen Standortvorteil für die Wohnnutzung.

Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene und nachhaltig nachgefragte Wohnlage, die sich aufgrund ihrer Infrastruktur, Verkehrsanbindung und stabilen Vermietbarkeit besonders für Kapitalanleger eignet..



## Ausstattung

### Wohnungsaufteilung

Die Wohneinheiten sind funktional und marktgerecht geschnitten und verteilen sich wie folgt:

#### Erdgeschoss:

- 3-Zimmer-Wohnungen

#### 1. Obergeschoss:

- 3-Zimmer-Wohnungen

#### 2. Obergeschoss:

- eine 3-Zimmer-Wohnung
- eine 2,5-Zimmer-Wohnung

#### 3. Obergeschoss:

- eine 3-Zimmer-Wohnung
- eine 2,5-Zimmer-Wohnung

#### 4. Obergeschoss:

- eine 3-Zimmer-Wohnung
- eine 2,5-Zimmer-Wohnung.



## Sonstiges



Hinterhof



Hinterhof

