

### Top-Anlage im Doppelpack!



Objekt-Nr. 9590 - CL

Verkauf: **1.080.000 €**

Ansprechpartner:  
Cornelia Lechner  
Telefon: 04522 8080816

24306 Plön  
Schleswig-Holstein

Baujahr	1907
Grundstücksfläche	1.187,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	585,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	239,00 m <sup>2</sup>

Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier wartet eine Investitionsmöglichkeit im Doppelpack, in zentrumsnaher Lage im charmanten Plön auf Sie!

Äußerlich bilden die beiden Gebäude eine Einheit, bestehen aber aus einem MFH und einem WGH.

Die Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, die nach einer soliden Rendite in einer begehrten Lage suchen. Beide Objekte sind getrennt, aber auch gemeinsam zu erwerben und könnten als Einheit ein attraktives Investment darstellen. Das Gebäude Nr. 23 liegt auf einem Grundstück mit ca. 311 m<sup>2</sup>, das danebenliegende Gebäude mit der Nr. 25 auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 876 m<sup>2</sup> Größe. Zusammen haben die beiden Gebäude eine Gesamtwohnfläche von 585 m<sup>2</sup> und eine Gewerbefläche von ca. 166 m<sup>2</sup>.

Das Anwesen besteht aus insgesamt 11 größtenteils langfristig vermieteten Einheiten.

Mit einer potenziell erweiterbaren derzeitigen Nettokaltmiete von rund 60 000,- € p.a., stellt diese Immobilie eine außergewöhnliche Möglichkeit für Investoren dar, die sowohl Wert auf eine solide Mieteinnahme als auch auf Wertsteigerung legen. Die Einzelaufstellung der Mieteinnahmen kann auf Anfrage bereitgestellt werden.

Beide Häuser wurden im Laufe der letzten Jahre Stück für Stück modernisiert. Zuletzt wurden im Jahr 2021 jeweils neue Isolierglasfenster verbaut sowie Gas-Brennwertheizungen installiert.

Die zentrumsnahe Lage von Plön, bietet nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an Geschäfte und Dienstleistungen, sondern auch eine attraktive Umgebung für Mieter und Geschäftstreibende.

Besonders hervorzuheben ist die inkludierte Gewerbeinheit im Haus 25, die aus mehreren Räumen besteht. Diese Einheit beinhaltet ein Ladenlokal sowie ein Büro von ca. 40 m<sup>2</sup>, eine Werkstatt mit ca. 26 m<sup>2</sup> und mehrere Lager- sowie Kellerräume.

Für den Komfort für Mieter und Kunden ergänzen ein großer Carport sowie Kfz-Stellplätze das attraktive Angebot.

Entdecken Sie das volle Potenzial dieses einmaligen Immobilienduos – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

ZUR INFORMATION: In diesem Exposé sind die Daten des Energieausweises des Hauses 23 angegeben. Die Energieausweise beider Häuser stellen wir Ihnen in unseren Objektunterlagen zur Verfügung.

## Ausstattung

ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSMERKMALE NR. 23 und 25:

- + 10 Wohneinheiten
- + 1 Gewerbeinheit
- + Nettokaltmiete rund 60.000,- € p.a.
- + Kunststofffenster (2021)
- + Gas-Brennwertheizung (2021)

- + Kellerräume
- + Massive Bauweise
- + Kfz-Stellplätze, Carport

#### AUFTEILUNG NR. 23:

- + Wohneinheit 1, EG - 3-Zi., ca. 64 m<sup>2</sup>
- + Wohneinheit 2, 1. OG - 3 Zi., ca. 65 m<sup>2</sup>
- + Wohneinheit 3. DG - 2-Zi., ca. 57 m<sup>2</sup>
- + Wohneinheit 4, Anbau EG 1(Büro) - 1-Zi., ca. 13 m<sup>2</sup>
- + Wohneinheit 5 Anbau EG - 1-Zi., ca.28 m<sup>2</sup>
- + Wohneinheit 6 OG - 3 Zi., ca. 68 m<sup>2</sup>
- + 5 Kellerräume der Mieter (gesamt ca. 55m<sup>2</sup>)

#### AUFTEILUNG NR. 25:

- + Gewerbeeinheit 75m<sup>2</sup> EG (+ Lager KG ca. 91m<sup>2</sup>)
- + Wohnung 1 - ca. 61 m<sup>2</sup> Parterre
- + Wohnung 2 - ca. 61 m<sup>2</sup> OG
- + Wohnung 3 - ca. 50 m<sup>2</sup> OG
- + Wohnung 4 - ca. 46 m<sup>2</sup> DG
- + Kellerräume der Mieter
- + Wäschekeller
- + Außenkellerzugang

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## **Sonstiges**

#### EXPOSÉ ZUM SOFORT-DOWNLOAD:

Als regionaler Qualitätsmakler mit Standorten in Kiel und Plön bieten wir Ihnen auf unserer Homepage die vollständigen Exposés durch einmalige Registrierung zum Sofort-Download an.

Einfach auf unserer Internetseite [www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de) unter "Mein Konto" anmelden und das Exposé inkl. Adresse direkt selber herunterladen.

#### IHRE VORTEILE:

- + Vollständiges Exposé inkl. Adresse zum Sofort-Download
- + Viele weitere Fotos

+ Zugriff auf Objektunterlagen inkl. der Grundrisse

+ Zugang zum virtuellen 3D-360°-Immobilienrundgang

+ Mit nur einer Anmeldung haben Sie zusätzlich Zugang zu allen weiteren Immobilien-Angeboten

+++ SERVICE FÜR EIGENTÜMER / VERKÄUFER +++

KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG

[www.einfach-sicher-verkaufen.de](http://www.einfach-sicher-verkaufen.de)

KOSTENLOSES BERATUNGSGESPRÄCH

[www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten](http://www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten)

WAS UNTERSCHIEDET UNS VON ANDEREN MAKLERN

[www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de)

ALLE IMMOBILIENANGEBOTE

[www.langner-burmeister.de/kaufen](http://www.langner-burmeister.de/kaufen)

+++ HINWEISE FÜR KÄUFER +++

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN ANGABEN zu

- Ihrem NAMEN

- Ihrer ANSCHRIFT

- Ihrer TELEFONNUMMER

- Ihrer E-MAIL-ADRESSE (sofern vorhanden)

beantworten können.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details der Immobilie und halten Bau- und Grundrisszeichnungen sowie weitere Dokumente wie z.B. den Energieausweis für Sie bereit. Den Eigentümern ist es sehr wichtig dass Besichtigungstermine ausschließlich über unser Unternehmen abgestimmt werden. Bitte nehmen Sie Rücksicht auf diesen Wunsch und respektieren Sie die Privatsphäre der Eigentümer.

Sofern in dem Exposé Angaben zum Energieausweis fehlen sollten, so wird dieser aktuell von einem Energieberater erstellt. Sobald uns die energetischen Kennwerte vorliegen werden diese ergänzt. Spätestens bei der Besichtigung wird Ihnen der Energieausweis vorgelegt.

PROSPEKTHAFTUNG:

Unser Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei unerlaubter Weitergabe für unsere Provision haftet. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z. B. wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Die angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein notarieller Kaufvertrag bzw. ein Mietvertrag über das angebotene Objekt zustande kommt. Die Provision ist auch dann fällig, wenn wir nicht beim Vertragsabschluss mitwirken.

Bezüglich der Objektangaben ist die Langner & Burmeister GbR auf die Auskünfte des Eigentümers angewiesen. Daher kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, trotz sorgfältiger Prüfung, keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann auch für

die Qualität der Immobilie keine Gewähr übernommen werden. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## **Lage**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt von Plön, gehört die Lage zu den begehrtesten Gebieten in der Kreisstadt. In nur wenigen Gehminuten sind Sie am Bahnhof, in der historischen Innenstadt oder am Plöner Schloss.

Wahrzeichen der Stadt ist das Schloss, das im 17. Jahrhundert erbaut wurde.

Der Große Plöner See ist ein Anziehungspunkt für Wassersportler und Badegäste. Wasserbegeisterte lieben die Badestellen mit Liegewiese und Sandstrand. In dem Naherholungsgebiet der wunderschönen Holsteinischen Schweiz mit seinen Wander- und Radwegen können Jogger, Spaziergänger, Radbegeisterte und Hundehalter die klare Seeluft genießen.

Die gute Infrastruktur von Plön bietet den Einwohnern Kindergärten, von Grundschule bis Gymnasium alle Schulformen, mehrere Bankfilialen, Restaurants, Frisöre, Bäcker, Ärzte und Apotheken, Supermärkte und Discounter, Hotels und einen eigenen Anleger der Fahrgastschiffe der „Plöner-See-Rundfahrt“. Aufgrund der guten Bus- und Bahnanbindung sowie der Bundesstraße 76 sind die umliegenden größeren Städte wie Kiel und Lübeck gut und schnell erreichbar.

## **Courtage**

2,5 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	117,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Parkmöglichkeiten Haus 23

# Exposé - Galerie



Haus 23: Küche Wohnung DG...



...mit Balkon

# Exposé - Galerie

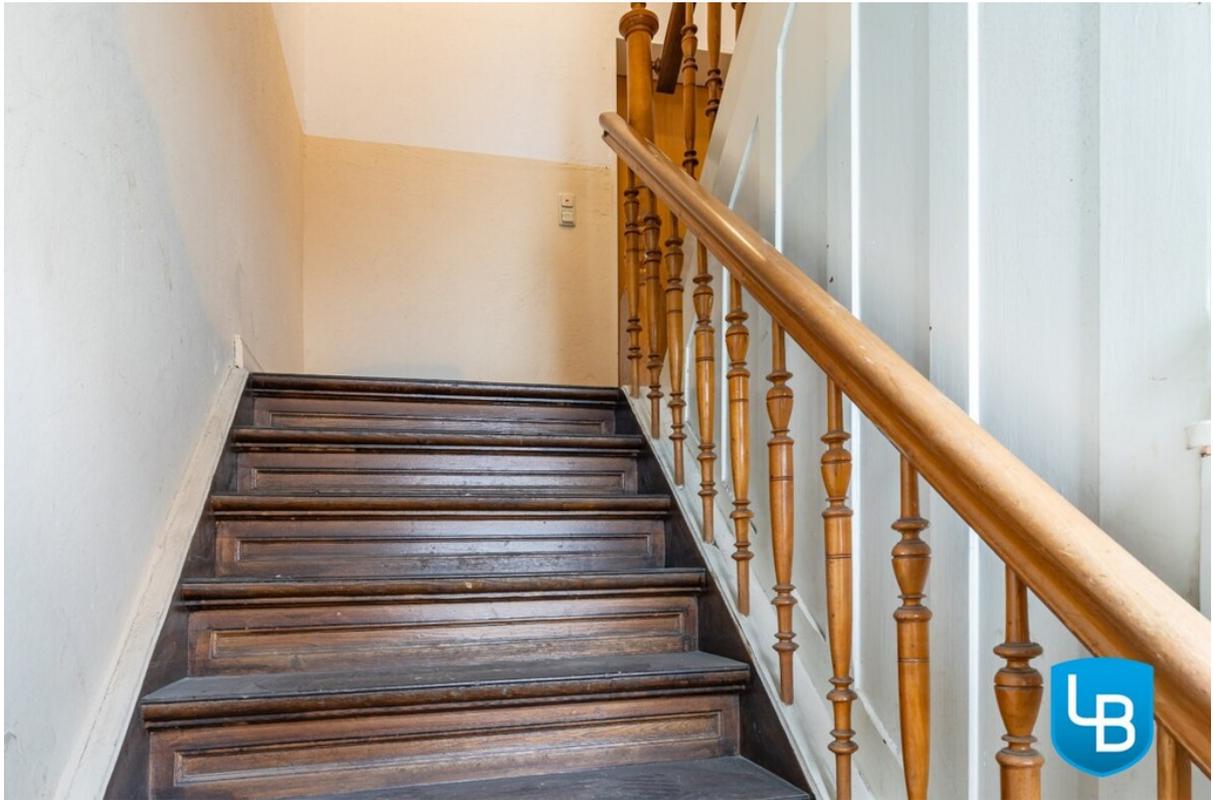


Ihr Platz zum Entspannen



Viel Platz...

# Exposé - Galerie



Haus 25: Treppenhaus



Küche Wohnung DG

# Exposé - Galerie



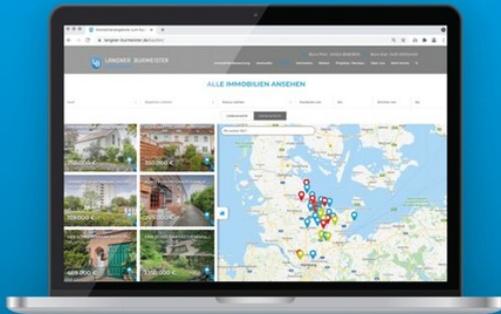
Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

## Mehr Infos zu der Immobilie?



- ✓ Exposé zum Sofort-Download
- ✓ Weitere Fotos
- ✓ Virtueller 3D-360°-Immobilienrundgang
- ✓ Vollständige Objektbeschreibung
- ✓ Grundrisse
- ✓ Objektunterlagen

Jetzt registrieren unter  
[www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de)



1\_Eine Registrierung - viele V

## Ausgezeichnete Beratung rund um Ihre Immobilie.



2\_Ausgezeichnete Beratung rund

# Exposé - Galerie

Immobilienverkauf ist  
Vertrauenssache.



LANGNER | BURMEISTER  
Immobilien



3\_Immobilienverkauf ist Vertra