



**Mehrfamilienhaus mit 21  
Wohneinheiten  
Option auf 3 weitere Wohnungen  
provisionsfrei**

**Gärtnerstr 13+15+17 25566 Lägerdorf**

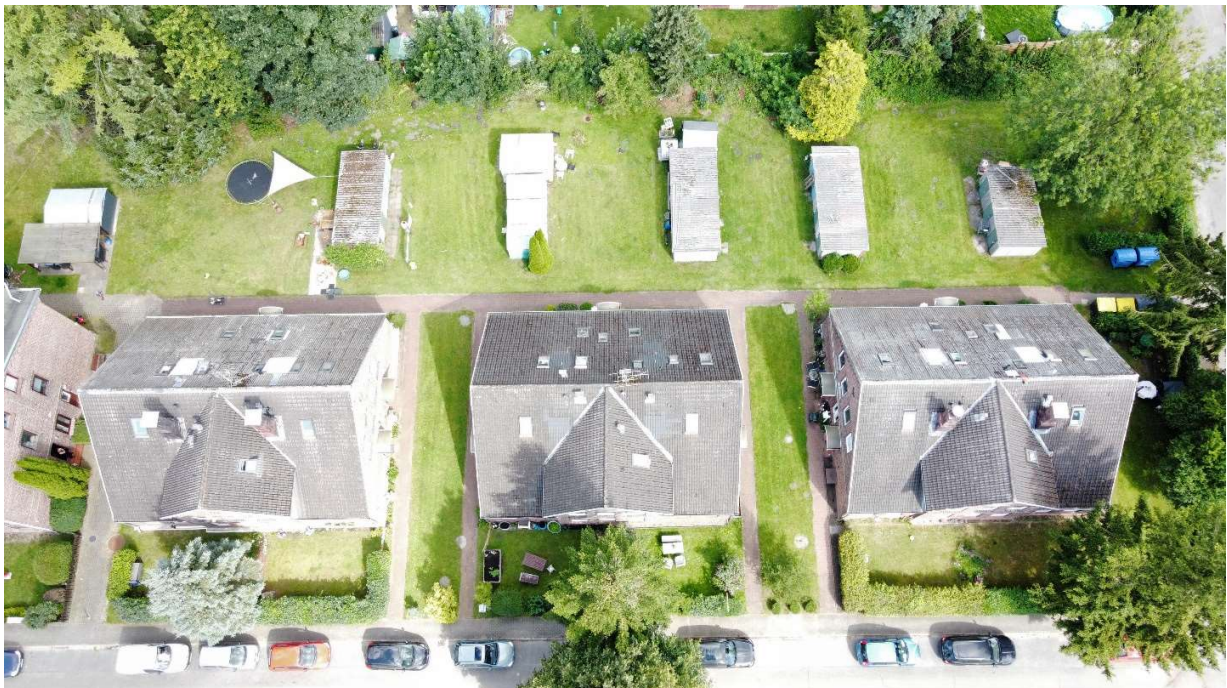
## OBJEKTDDETAILS

---

Mehrfamilienhaus Investment	
Kaufpreis	1.750.000 €
Grundstücksfläche	2917 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	1060 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt
Provision (Käufer/Mieter) inkl. MwSt	0 %
Anzahl Wohneinheiten	21
Leerstand Einheiten Wohnen	0
JNKM IST - Wohnen	95.640 €
JNKM IST – Sonstiges	
JNKM IST - Gesamt	95.640 €
Rendite IST	5,5 %
Faktor IST	18,3
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.650 €
Beheizung	Gas

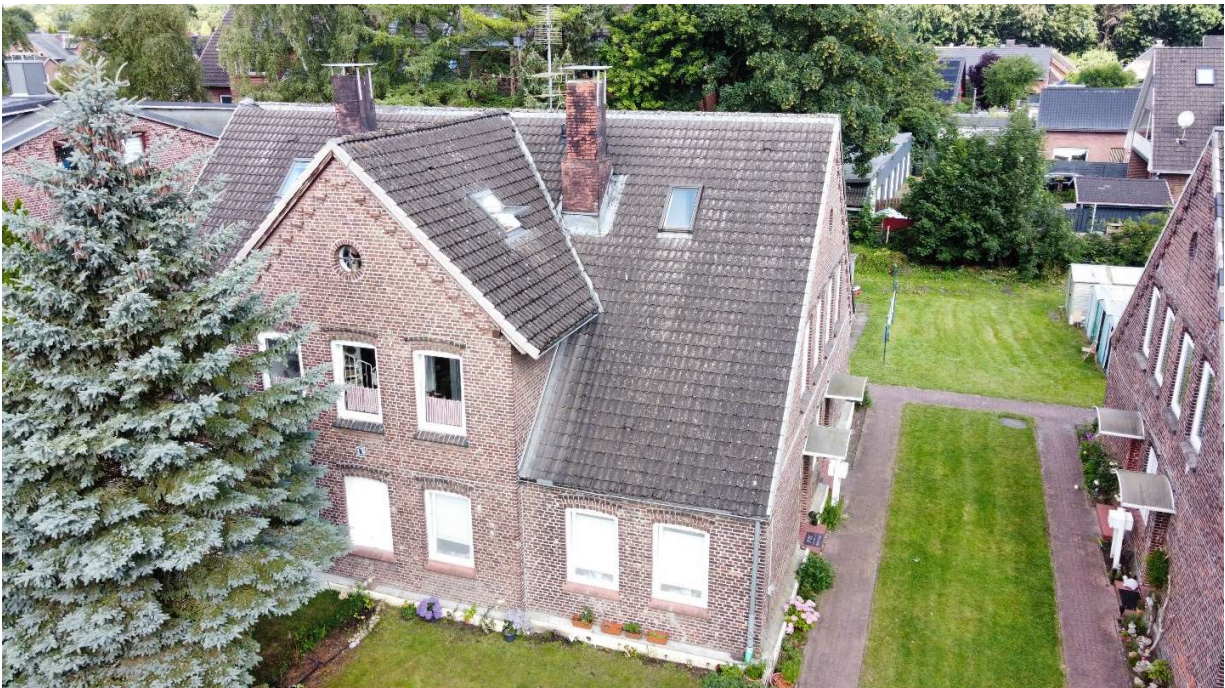
---

# GALLERIE

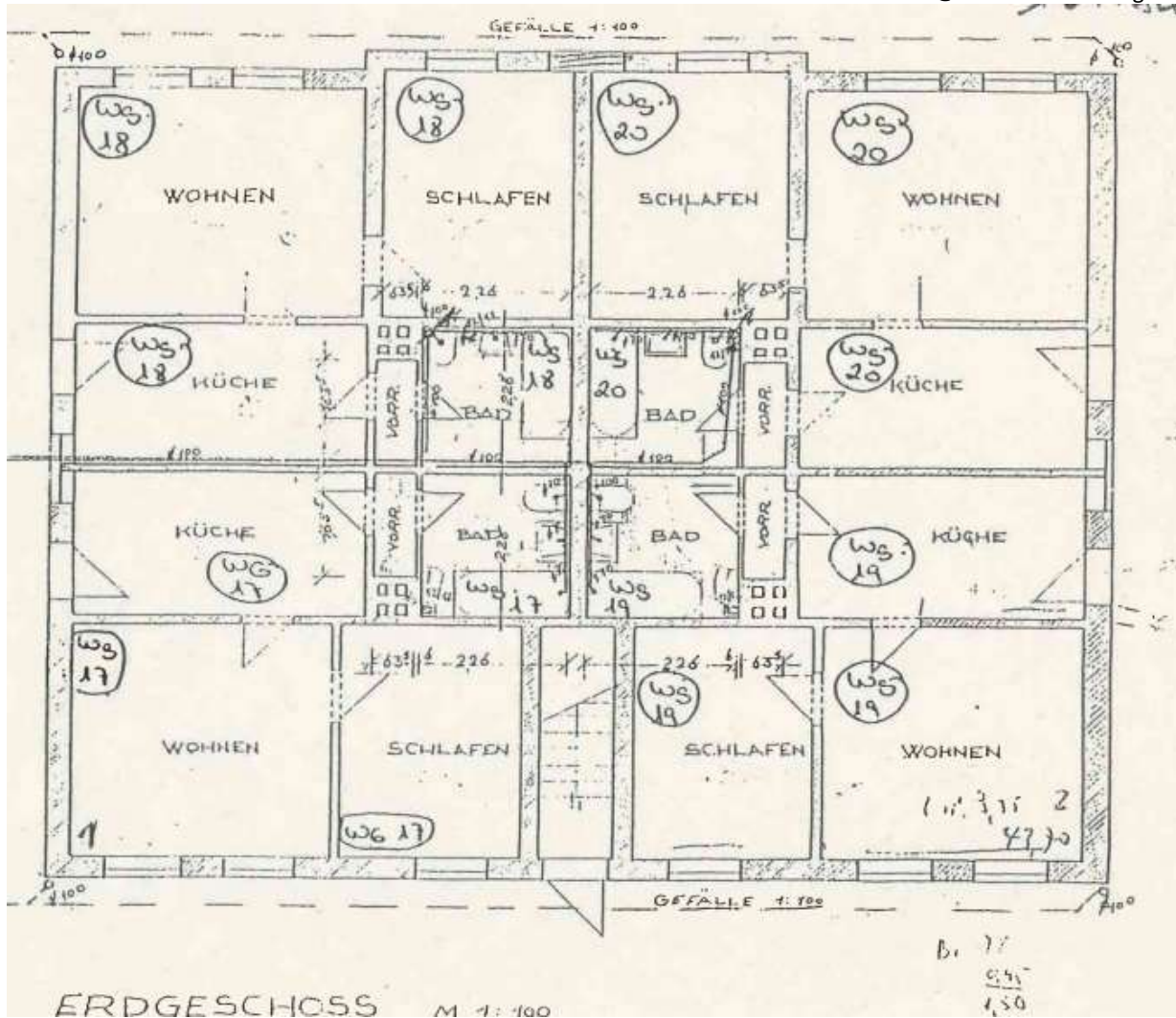


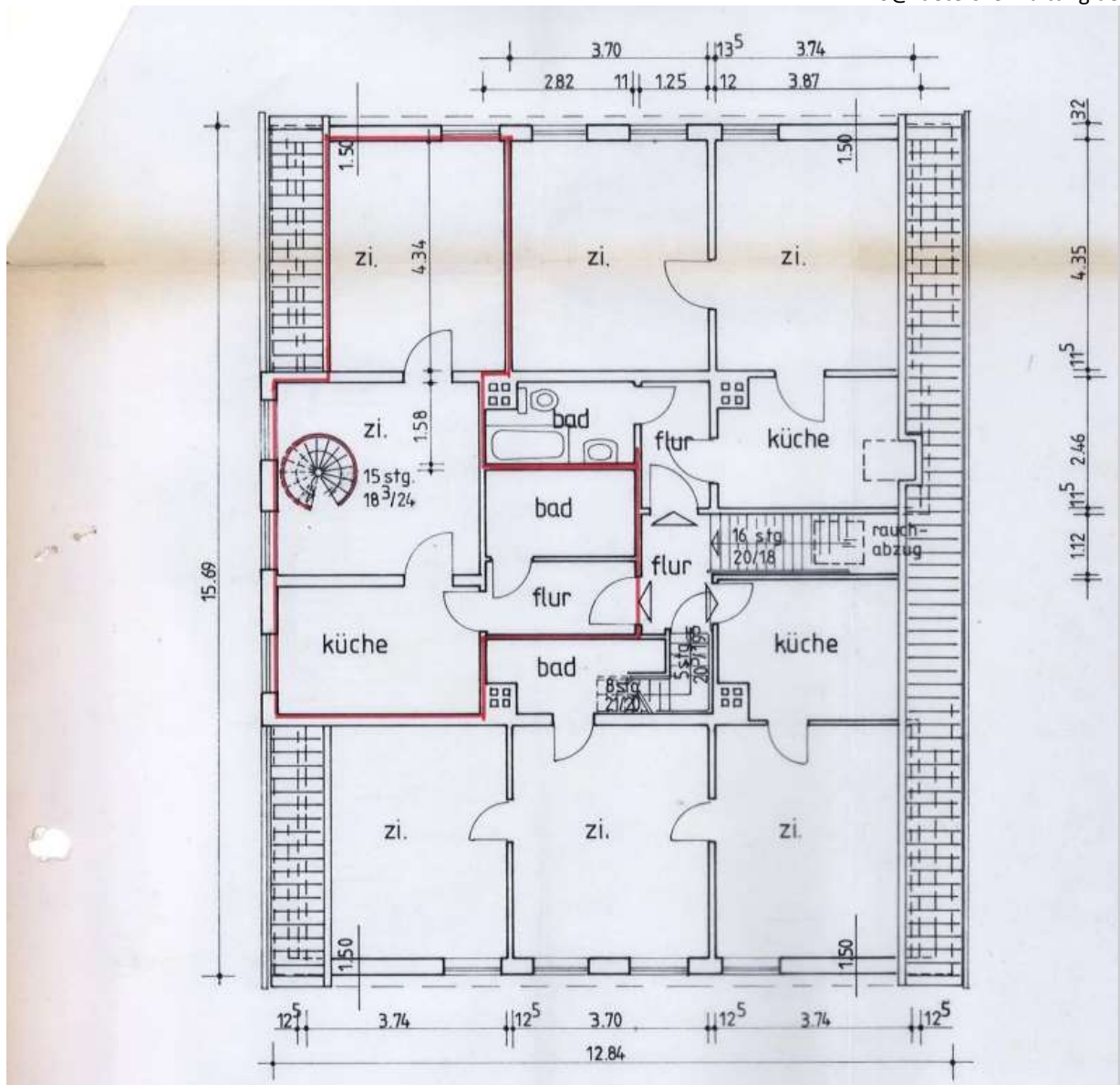


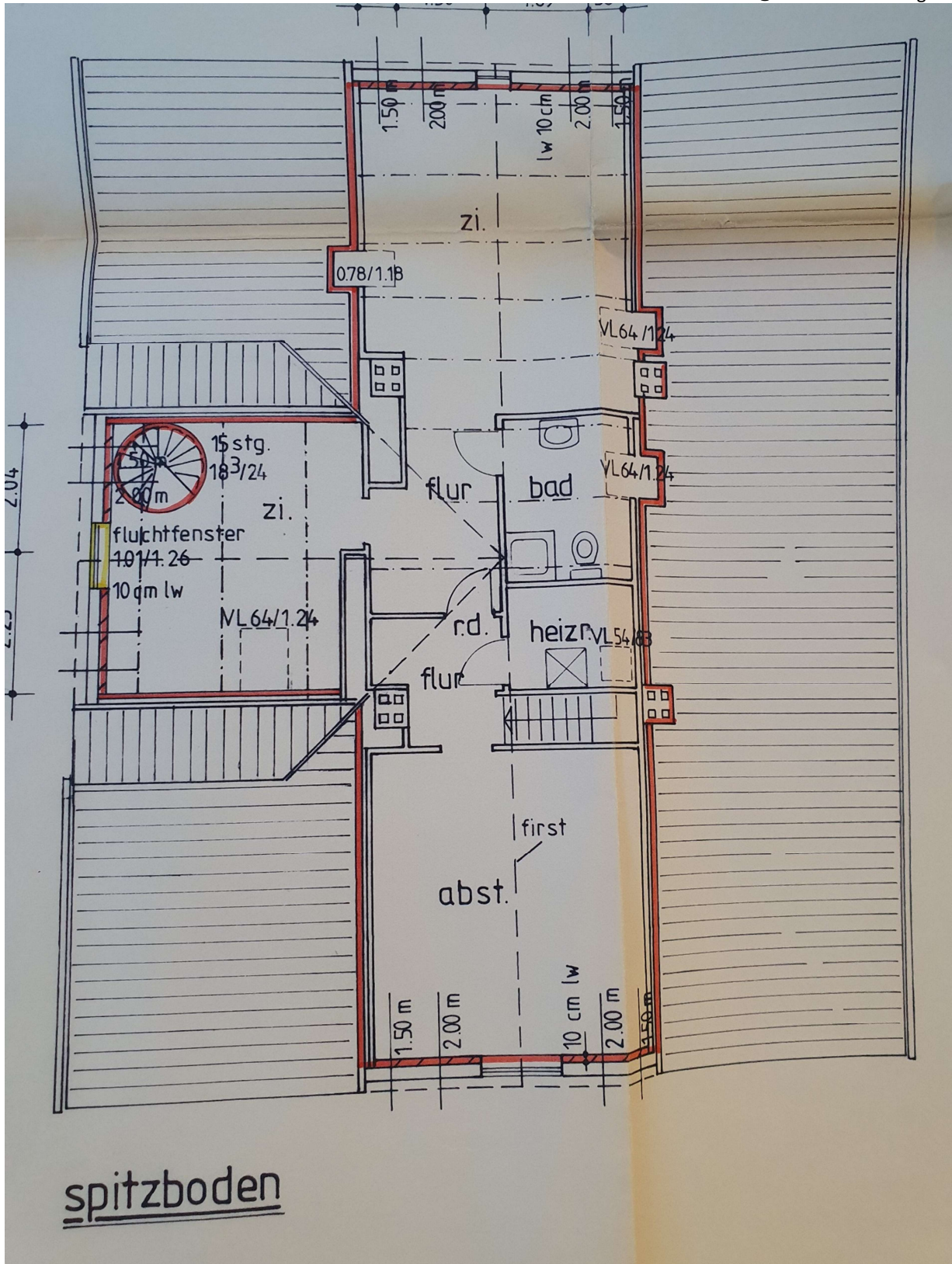
G13 ist das linke Haus



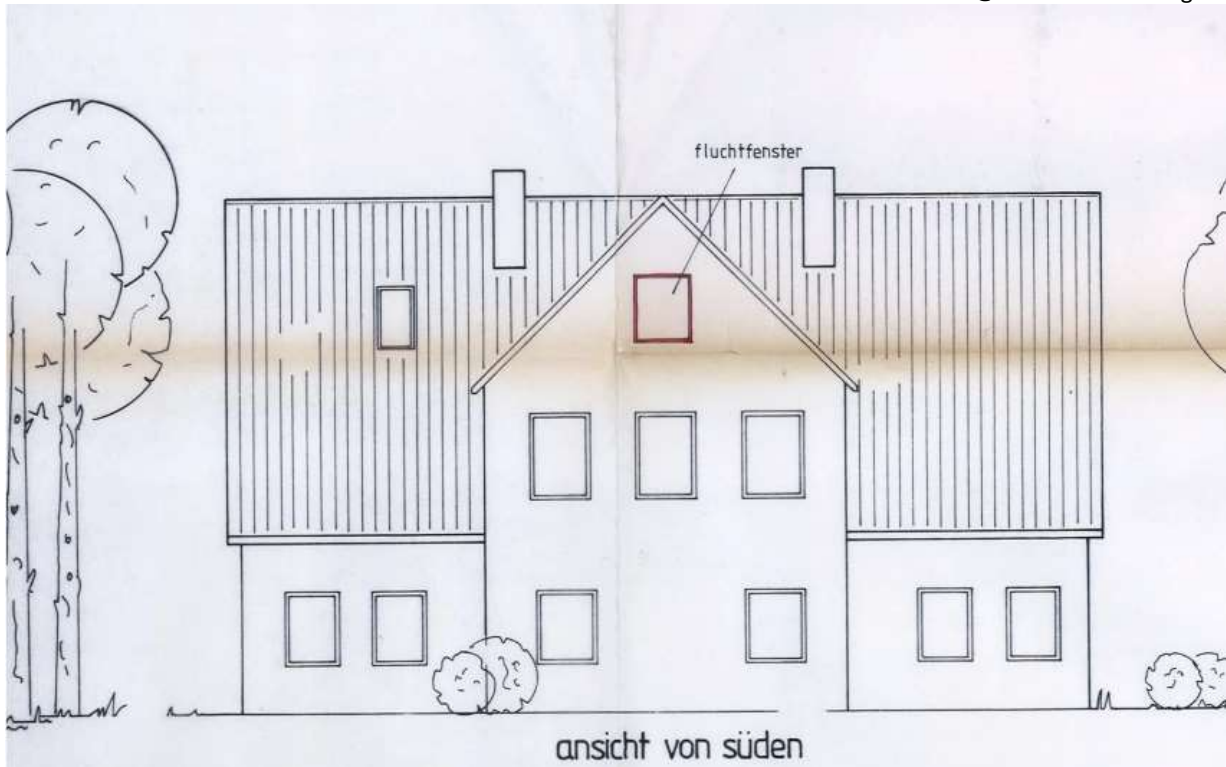












# ÜBER DIE IMMOBILIE

Bei diesem Objekt handelt es sich um drei voll vermietete Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohneinheiten aus dem Baujahr ca. 1903 - 1905 auf drei großen Grundstücken in zentraler Lage von Lägerdorf.

Sie liegen liegt gegenüber dem Freibad.

Die Häuser wurden in massiver Bauweise aus Rotstrichklinker erstellt. Die Fenster sind alle zweifach, teilweise dreifach verglast.

Die Mehrfamilienhäuser verfügen über eine vermietete **Wohnfläche** von ca. **1060 m<sup>2</sup>** sowie auf dem Grundstück befindliche Schuppen als Abstellfläche.

Folgende Wohneinheiten finden Sie vor:

- Wohnung 1 mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 2 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 3 mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 4 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 5 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 6 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 7 mit ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 8 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 9 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 10 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 11 mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 12 mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 13 mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 14 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 15 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 16 mit ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 17 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 18 mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 19 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 20 mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 21 mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Im Spitzboden befindet sich in jedem Haus eine im Ausbau befindliche Abstellfläche/Einzimmerwohnung. Sie sind erschlossen und die Bäder fertig gestellt. Wenn diese fertig gestellt sind lässt sich die vermietete Wohnfläche vergrößern.

Das Dachgeschoss mit Spitzboden wurde nachträglich zum Wohnraum ausgebaut. Im März 1993 wurde der Umbau vom Landrat des Kreises Steinburg abgenommen. Der Umbau erfolgte mit Fachfirmen unter der Aufsicht des Architekten Hartwig Tode. Die Anforderungen der DIN4109 Schallschutz im Hochbau und der Wärmeschutzverordnung wurde berücksichtigt.

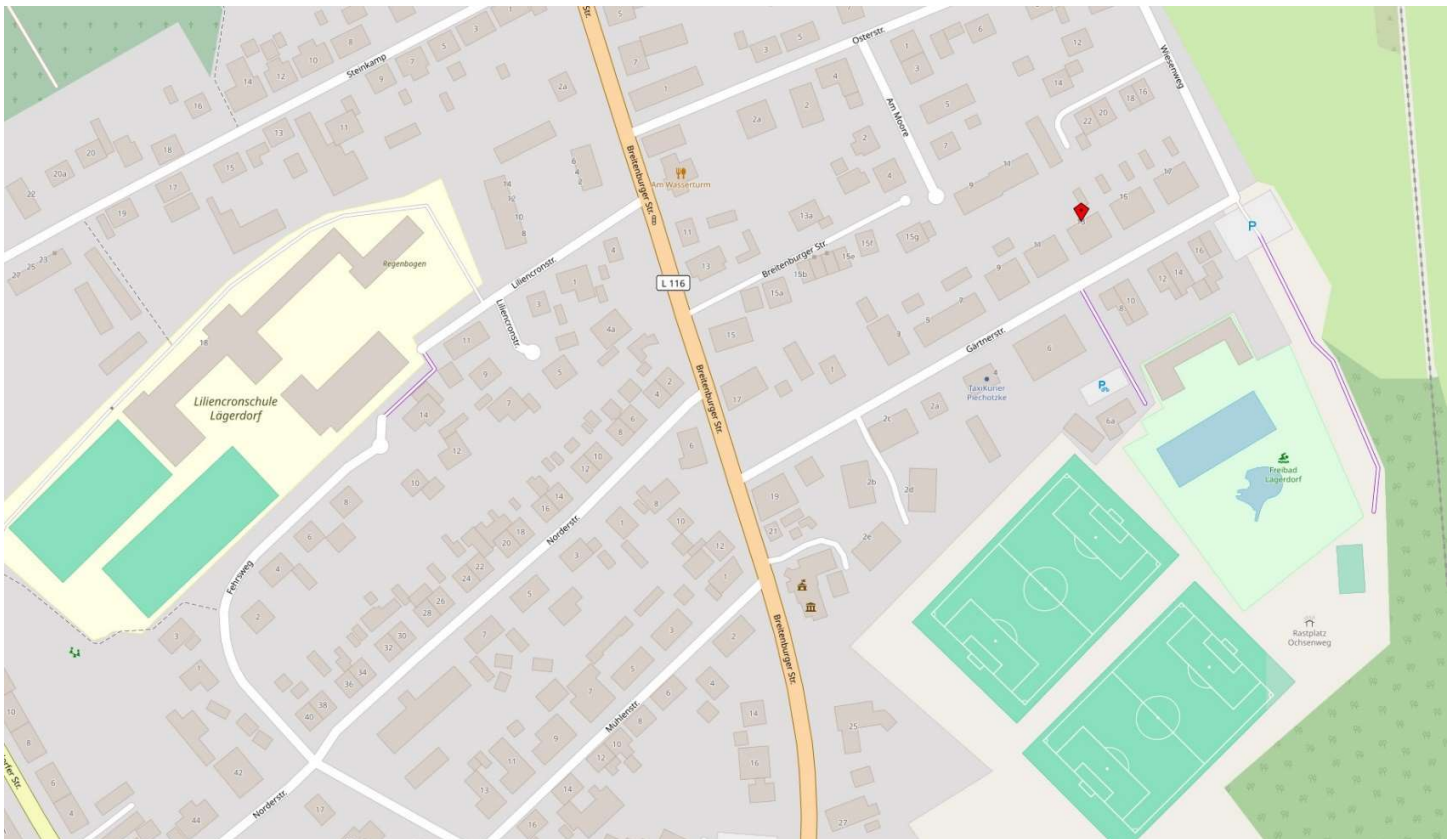
Die Wohnungen werden über einen zentralen Gasbrennwertkessel beheizt, der 2021 und 2022 installiert wurden. Es sind Heizkörper verbaut mit Ausnahme der 2022 sanierten EG Wohnung. Diese verfügt über eine Fußbodenheizung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stromzähler, der Allgemeinstrom wird über einen separaten Zähler verrechnet. Die Abrechnung der Heizwärme erfolgt über Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler.

Einzelne Dachfenster und Fassadenfenster wurden 2023 und 2024 erneuert. Die Böden in der Dachgeschosswohnung sowie der Wohnung im 1.OG wurden 06.2022 teilweise erneuert. In der G15 erhielt die Wohnung im 1.OG 2023 ein neues Bad und neue Designdielenboden.  
Die Wohnungen wurden fortlaufen saniert.

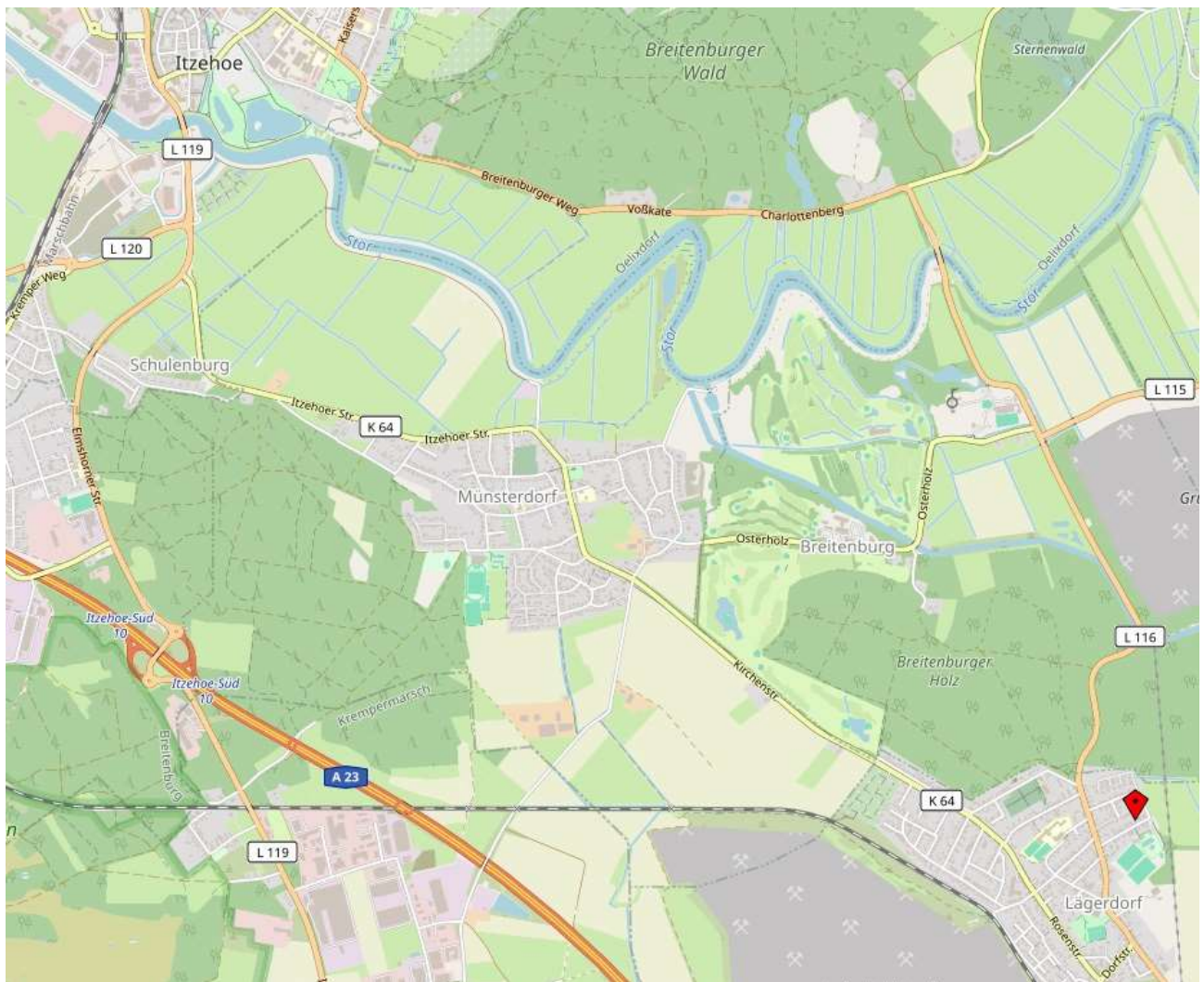
Die aktuelle Nettokaltmiete bietet ein kurzfristiges Potenzial zur Erhöhung.  
Die durchschnittliche Mieteinnahme beträgt nur 7,52 €/m<sup>2</sup>.

## UMFELD DER IMMOBILIE

Die lebendige Gemeinde Lägerdorf liegt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein, zählt aktuell rund 2.600 Einwohner und gehört zur Metropolregion Hamburg. Seit dem 1. April 2003 wird die ehemals selbständige Gemeinde vom Amt Breitenburg verwaltet. Lägerdorf verfügt über gute Verkehrsanbindungen und eine gute Infrastruktur mit Spielplätzen, Kindergärten, Grundschule, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Freibad und Bürgerbegegnungsstätte. Zudem sorgt ein breitgefächertes Vereinsleben ganzjährig für verschiedenste sportliche und kulturelle Angebote und Veranstaltungen.



Lägerdorf liegt ebenfalls unweit zu Itzehoe. Itzehoe auch die Stadt im Grünen genannt- liegt direkt an der Stör und hat viele bewaldete Flächen in der Umgebung. Itzehoe ist die Kreisstadt des Kreises Steinburg, hat ca. 31.800 Einwohner und zählt zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins. Neben Museen und auch einem Theater gibt es viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie ein Schwimmbad, ein Kino oder auch viele Sportvereine. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten eine große Bandbreite an Angeboten. Itzehoe liegt verkehrsgünstig an der A23. Man kann schnell nach Hamburg gelangen. Aber auch Ziele an der Nord- oder Ostsee sind schnell zu erreichen und erhöhen weiter den Freizeitwert. Durch die Erweiterung des HVV gehört Itzehoe in den entsprechenden HVV-Bereich.



## SONSTIGES

Der Energieausweis wurde vor der Erneuerung der Heizungsanlage erstellt und wies einen Energieverbrauchskennwert von 192kWh/(m<sup>2</sup>a) auf.

Die im Exposé aufgelisteten Daten und Fakten wurde von der Rütersverwaltung aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers ausgewählt. Für die Richtigkeit der Angaben in den Unterlagen des Eigentümers.