

## Mehrfamilienhaus in Wedel

**Solides, instand gehaltenes Zinshaus mit fünf Einheiten, Garagen und Außenstellplätzen in Elbnähe!**



### Wedel-Schulau

KAPITALANLAGE - Solides, instand gehaltenes Zinshaus mit fünf Einheiten, Garagen und Außenstellplätzen in Elbnähe!



[WWW.CG-MAKLER.DE](http://WWW.CG-MAKLER.DE)

Objekt-Nr. HHP179

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **879.000 €**

Ansprechpartner:  
 Enrico Casini  
 Telefon: 040 554402280

22880 Wedel  
 Schleswig-Holstein

Baujahr	1957	Gesamtfläche	354,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	766,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	13
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	41.112
Preis pro m <sup>2</sup>	2.989,80 €	Nettomiete Ist	25.560
Übernahme	nach Absprache	X-fache Mieteinn.	34,39
Zustand	gepflegt		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### GEBÄUDE:

Die hier angebotene Immobilie besteht aus insgesamt fünf Einheiten - vier vermieteten 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 29 m<sup>2</sup> und ca. 65 m<sup>2</sup> sowie über ein ca. 93 m<sup>2</sup> großes Ladenbüro, welches sich über zwei Ebenen erstreckt. Die zwei Geschosse des Ladenbüros wurden nachträglich zusammengeführt und können bei Bedarf wieder in zwei separate Einheiten getrennt werden.

### STATUS VERMIETUNG:

Alle vier Wohnungen sind langfristig vermietet. Das Ladenbüro wird extra für den Verkaufsprozess für unkomplizierte Besichtigungen freigehalten. Ebenso stehen zwei Garagen bei Bedarf sofort zur Verfügung.

Das Gebäude besteht aus zwei Bauteilen A + B:

### BAUTEIL A:

Die rechte Gebäudeseite ist im Jahr 1957 in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Satteldach erstellt, nicht unterkellert und beherbergt das Ladenbüro (über zwei Ebenen), das im Jahr 2021 sanierte 1,5-Zimmer-Apartment sowie einen Teil der Dachgeschoss-Wohnung.

### BAUTEIL B:

Die linke Gebäudeseite ist im Jahr 1962 errichtet und über einen separaten Hauseingang zu betreten. In diesem Gebäudeteil befinden sich im Erdgeschoss zwei Wohnungen und im Ober- sowie Dachgeschoss jeweils eine Wohnung. Das 1,5-Zimmer-Apartment (EG rechts) befindet sich im Gebäudeteil A. Die Dachgeschoss-Wohnung erstreckt sich über beide BAUTEILE A + B.

Der BAUTEIL B ist vollunterkellert und verfügt über die Abstellräume der Mieter sowie über den Heizungskeller. BAUTEIL A ist nicht unterkellert.

WE 1: ca. 53 m<sup>2</sup>, 2-Zimmer im EG - Bauteil B

WE 2: ca. 29 m<sup>2</sup>, 1,5-Zimmer im EG - Bauteil A

WE 3: ca. 54 m<sup>2</sup>, 2-Zimmer im OG - Bauteil B

WE 4: ca. 65 m<sup>2</sup>, 3-Zimmer im DG - Bauteil A + B

GE 5: ca. 44 m<sup>2</sup> im EG + ca. 49 m<sup>2</sup> im OG - Bauteil A

### GARAGEN / STELLPLÄTZE:

Auf dem hinteren Grundstücksteil des Gebäudes befinden sich acht Einzelgaragen im Reihenverbund sowie fünf Außenstellplätze. Sechs Garagen sowie zwei Außenstellplätze sind vermietet. Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze sind frei verfügbar. Ein Außenstellplatz ist inklusiv einer Wohnung mitvermietet.

### INVESTITIONEN:

2006 Fenster neu

2007 WD Fassade + Klempner

2007 Laden

2007 Küche + Antenne

2008 Elektro

2008 Maler Treppenhaus + WE über Laden

2008 Maler WE DG

2009 Dacherneuerung Altbau

2019 vor 5 Jahren neue Gaszentralheizung

2022 Garagenhof neu gepflastert (ca. € 40.000,-)

#### MIETVERTRÄGE:

WE 1 + 2 + 3 + 4: Mietverträge liegen vor.

GE 5: Diese Fläche wird derzeitig freigehalten und ist nicht vermietet. Eine Nettomiete im jetzigen Zustand könnte mit ca. € 12,-/ m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Die sechs Einzelgaragen werden derzeitig in Höhe von € 65,-/ Monat netto vermietet. Zwei Außenstellplätze sind jeweils mit € 25,-/ Monat netto veranschlagt.

#### MIETKAUTION:

Bei weiterführendem Interesse geben wir Ihnen hierzu gerne Auskunft.

#### NEBENKOSTEN MIETERPARTEIEN:

In den monatlichen Nebenkosten sind u.a. die Heizkosten inkl. Wassererwärmung, der Wasserverbrauch, Gebäudeversicherungen, Winterdienst sowie Müllabfuhr enthalten. Die Treppenhausreinigung wird durch die Mieter erledigt, Fernsehempfang zahlt und schließt der Mieter direkt ab. Die Stromkosten rechnet der Mieter direkt mit dem Versorgungsunternehmen ab.

#### HEIZUNG:

Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwertheizung (Baujahr 2019) inkl. Warmwasserbereitung.

#### HINWEIS ENERGIEAUSWEIS:

Der vorliegende Energieausweis ist noch gültig (bis 25.02.2026). Jedoch wurde vor ca. 5 Jahren die Öl-Heizung durch eine Gas-Zentralheizung ausgetauscht, welche in dem vorliegenden Ausweis nicht berücksichtigt ist.

## Ausstattung

#### Weitere Ausstattung:

Einbauküche

## Sonstiges

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN ..... wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

## Lage

LAGE:

Die hier angebotene Immobilie befindet sich fußläufig des Elbufers und der Schiffsbegrüßungsanlage Willkomm-Höft. Die Wedeler Einkaufsstraße (Bahnhofsstraße) ist ca. 1,3 km entfernt und in 15 Minuten Gehweg zu erreichen. Hier befinden sich auch sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, nette Cafés und schöne Boutiquen. Eine Haltestation der Linien 189 befindet sich vor der Tür. Von hier aus besteht Anschluss Richtung S-Bahnhof Wedel oder Richtung Blankenese.

Wedel ist eine wirtschaftsstarke und attraktive Stadt mit guter Infrastruktur und maritimen Flair sowie hohem Freizeitwert. Viele mittelständische und Familienbetriebe sind hier ansässig. Aber auch Berufspendler, die es zum Arbeiten frühmorgens in die Metropole Hamburg zieht, bleiben Wedel treu. Doch das Geheimnis der Stadt Wedel liegt in der naturverbundenen Lage, direkt am Elbstrom. Zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten in das Waldgebiet Klövensteen, das weitläufige Marschland und der Elbstrand bieten sich für erholsame Wochenendausflüge für die ganze Familie an.

Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Die S-Bahn, der HVV und die Busse von PVG und KViP bringen die Fahrgäste ohne Probleme schnell ans Ziel. Direkt am Anfang der Bahnhofstraße befinden sich der S-Bahnhof sowie der Busbahnhof Wedel. Von dort aus können Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Hamburger Flughafen, durch die S-Bahn (Linie S1) und die Busverbindungen, innerhalb von 30 - 40 Minuten erreichen. Wer per Schiff reisen will, kann die Lühe-Schulau-Fähre benutzen, die ihre Gäste auf die südliche Elbseite nach Stade bringt. Autofahrer benutzen die B 431, die von der Hamburger Innenstadt Richtung Glückstadt, Uetersen und Elmshorn führt.

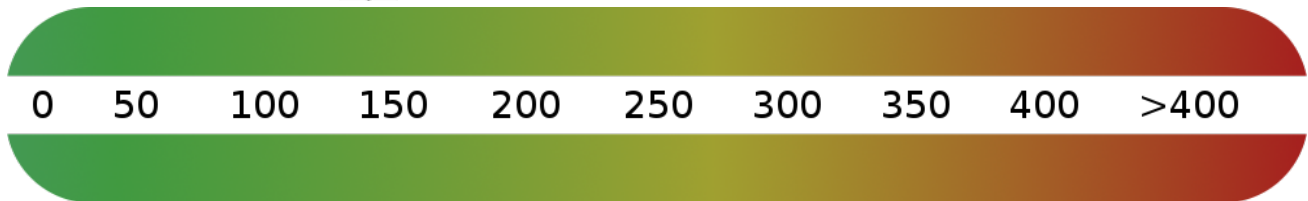
## Courtage

6,25 % inkl. MwSt.

Hinweis: Unsere Provision in Höhe von 6,25 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis ist vom Käufer zu tragen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	142,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



VERMIETET - Wohnung 2 (EG re.)



VERMIETET - Wohnung 2 (EG re.)



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



VERMIETET - Wohnung 2 (EG re.)

# Exposé - Galerie



VERMIETET - Wohnung 4 (DG)



VERMIETET - Wohnung 4 (DG)



# Exposé - Galerie



VERMIETET - Wohnung 4 (DG)



FREI - Gewerbe 5 - EG

# Exposé - Galerie



FREI - Gewerbe 5 - EG



FREI - Gewerbe 5 - EG

# Exposé - Galerie



FREI - Gewerbe 5 - I. OG



FREI - Gewerbe 5 - I. OG

# Exposé - Galerie



FREI - Gewerbe 5 - I. OG



FREI - Gewerbe 5 - I. OG

# Exposé - Galerie



VERMIETET - Wohnung 4 (DG)

# Exposé - Grundrisse

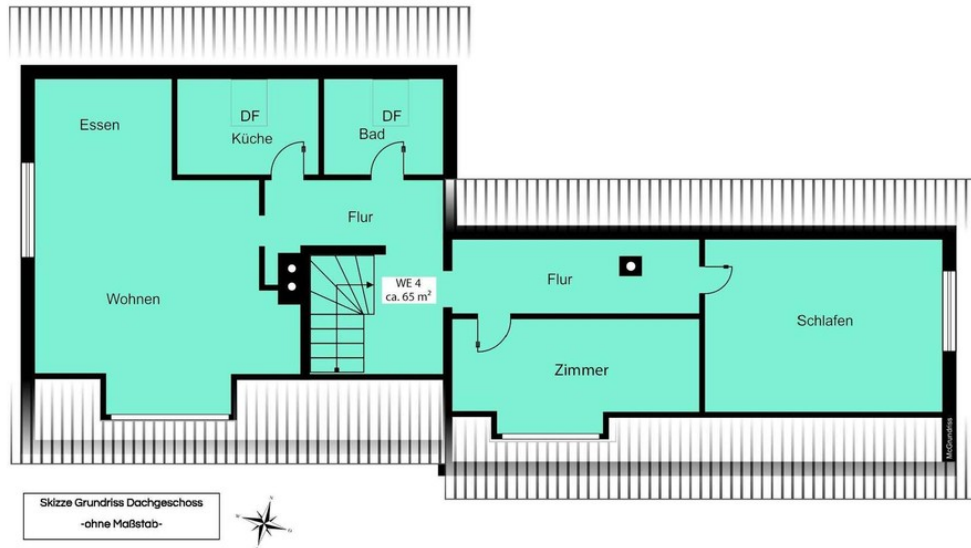


Skizze Grundriss Erdgeschoss



Skizze Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Skizze Grundriss Dachgeschoss



Skizze Grundriss Kellergeschos