

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Altenholz

**Gepflegtes MFH mit 3 Wohneinheiten in attraktiver, grüner Bestlage in 24161 Altenholz**



Objekt-Nr. **OM-328447**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Klein

24161 Altenholz  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1975	Gesamtfläche	346,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	857,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	60,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Stellplätze	3
Wohnfläche	286,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	32.400
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	23,00
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei großzügigen Wohnungen.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt 285,94 qm. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund der Lage und Zustand nachhaltig fest vermietet. Die Ist-JNKM beträgt 32400 EUR (mit 9,5 €/qm deutlich unter Marktpreis/Mietspiegel). Jeder Mietvertrag beinhaltet eine 2-jährige Staffelmiete. Das Objekt verfügt über nachgefragte Wohnungsgrößen (2x ca. 88 qm und 1x ca. 109 qm).

Ferner befindet sich auf dem Grundstück ein großes, gemauertes Gartenhaus mit Pfannendach zur gemeinsamen Nutzung. Eine erholsame Lage im Grünen mit Gartennutzung ist gegeben. Die Nachbarschaft ist von gepflegten Einfamilienwohnhäusern geprägt.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Abstellraum und einen eigenen Parkplatz.

Weitere Details inklusive Grundrisse erhalten sie auf Anfrage.

## Ausstattung

Der Objektzustand kann als gepflegt beurteilt werden.

Die Zentralheizung wurde 2016 eingebaut. In den letzten Jahren wurden nach und nach Fenster und Türen (u.a. Brandschutzhaustür) erneuert.

Zwei Wohnungen verfügen über einen Balkon, die dritte über eine Terrasse.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der aktuelle Bodenrichtwert in dieser außerordentlichen Lage beträgt 330 EUR/qm = rund 283000 EUR.

Gemäß Grundsteuerreform wurde der Grundsteuerwert auf 332800 EUR festgesetzt.

Der Messbetrag auf den 1.1.2025 beträgt 103,17 EUR.

Das Objekt wird provisionsfrei verkauft.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne nach seriöser Kontaktaufnahme.

## Lage

Im Norden der Landeshauptstadt Kiel befindet sich die begehrte Wohngemeinde Altenholz. Altenholz zählt zu den beliebtesten Randgemeinden Kiels. Die Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal und zu den Stränden der Kieler Förde / Ostsee machen den Standort so attraktiv. Die gesamte Infrastruktur, die fußläufig zu erreichen ist, ist überragend. Kindergärten, das gesamte Schulangebot, diverse gut strukturierte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, ein riesiges Sportangebot, Fitnessstudios, THW Kiel Handballcamp, mehrere gute Restaurants sowie Pflege- und Seniorenheime sind vorhanden. Ein gut funktionierender und gut erreichbarer, öffentlicher Transportverkehr ist ein weiteres positives Auszeichnungsmerkmal. Zusammenfassend: eine hervorragende Versorgung und ein Platz zum Wohlfühlen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	118,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

