

Schleswig

# Attraktives Mehrfamilienhaus in Schleswig – Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial

Objektnummer: 26471003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 378.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 569 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26471003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>378.850 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 210 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1890</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 210 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>277.88 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.01.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1890</b>

Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Mölleman  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig

# Die Immobilie



**VP VON POLL  
COMMERCIAL**

**Ihr Partner für  
renditestarke  
Immobilieninvestments**

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkennntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.

## UNSERE SCHWERPUNKTE



**Verkauf von  
Mehrfamilienhäusern  
und Wohnanlagen**

Zielgerichtete  
Ansprache qualifizierter  
Käufer und diskrete  
Vermarktung für  
optimale Ergebnisse.



**Vermarktung von  
Neubauprojekten  
und Grundstücken**

Strategische  
Positionierung,  
zielgruppengehäute  
Vermarktung für maximale  
Wertschöpfung.



**Ansprache von  
Kapitalgebern  
und Investoren**

Zugang zu einem  
starken Netzwerk  
geprüfter Investoren –  
regional und  
überregional.



**Marktpreis-  
einschätzung und  
Projektpositionierung**

Fundierte Bewertung  
und datenbasierte  
Strategien für eine  
optimale Platzierung  
am Markt.



**Professionelle  
Vermarktung bis  
zum Abschluss**

Ganzheitliche  
Betreuung – strukturiert,  
transparent und  
erfolgsorientiert.

**VP VON POLL  
COMMERCIAL**  
KIEL

Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig

## Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play



www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

www.home.von-poll.com

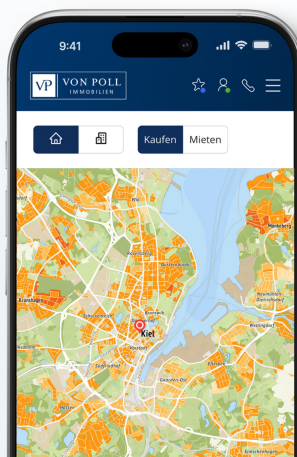


Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig

## Die Immobilie

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner  
erfahren Sie es – und vieles mehr.



Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig

## Die Immobilie

**Selbstständige/r  
Immobilienmakler/in**  
*(m/w/d) gesucht!*

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN

Mehrfamilienhäuser Kapitalanlagen Gewerbeimmobilien Neubauprojekte Gewerbevermietung

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**VP VON POLL  
COMMERCIAL**  
KIEL



**Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Schleswig bietet die ideale Kombination aus Wohnkomfort, Helligkeit und lukrativem Vermietungspotenzial. Es verfügt über drei Wohneinheiten mit großzügigen Grundrissen, großen Fensterfronten und hellen, freundlichen Räumen, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.**

**Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung ist bereits vermietet und sichert Ihnen sofortige Einnahmen. Die beiden Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss stehen aktuell leer und können nach Ihren Vorstellungen neu vermietet oder selbst genutzt werden. Somit eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger, die langfristig von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten, als auch für Familien oder Investoren, die eine Immobilie mit individuellem Nutzungsspielraum suchen.**

**Das Mehrfamilienhaus wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Kellerflächen bieten zusätzlichen Stauraum, während der private Gartenanteil Raum für Erholung und Freizeit im Freien schafft. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und ein offenes, freundliches Wohnambiente.**

**Die Lage in Schleswig ist besonders attraktiv: ruhig und dennoch zentral gelegen, profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur und Wohnqualität macht diese Immobilie zu einer sicheren Kapitalanlage und zu einem idealen Zuhause.**

**Dieses Mehrfamilienhaus in Schleswig bietet somit eine seltene Gelegenheit: Es verbindet solide Wertbeständigkeit, eine laufend modernisierte Ausstattung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein durchdachtes Raumkonzept in guter Lage.**

**Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieses Objekts, das sich ideal für Investoren, Familien oder Selbstnutzer eignet, die helle, freundliche Wohnungen mit Zukunftsperspektive suchen.**

**Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig**

## **Ausstattung und Details**

- **Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten – ideal als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung**
- **Helle, freundliche Räume dank großer Fensterfronten, die viel Tageslicht in alle Wohnungen lassen**
- **Durchdachte Grundrisse in allen Einheiten für optimale Raumnutzung**
- **Laufend modernisiert, gepflegter Zustand, langfristig nutzbar**
- **Kellerflächen für zusätzlichen Stauraum, ideal für Vorräte oder Technik**
- **Eigener Gartenanteil: Freiraum für Mieter oder Selbstnutzer zur Erholung im Grünen**
- **Vermietungsstatus: Die Erdgeschosswohnung ist bereits vermietet, das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss sind frei zur Neuvermietung.**
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen, Verwaltung, Kapitalanlage, Familienwohnungen oder Praxisräume (z. B. Krankengymnastik, Homeoffice, Schulungen)**
- **Attraktive Lage in Schleswig: ruhige und dennoch zentrale Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel**
- **Kapitalanlage-Potenzial: sofortige Einnahmen durch die vermietete Einheit und weitere Vermietungsmöglichkeiten für die freien Wohnungen**
- **Modernisierungsmaßnahmen werden laufend durchgeführt, um Wohnkomfort, Energieeffizienz und Werterhalt zu sichern.**
- **Sicherer Wertbestand: gepflegte Immobilie in guter Lage, die langfristig attraktiv für Investoren ist.**

**Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig**

## **Alles zum Standort**

**Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven und zentralen Lage in Schleswig. Die Moltkestraße zeichnet sich durch eine ruhige Wohnumgebung aus, gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Cafés, Restaurants und Apotheken sind fußläufig erreichbar.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof Schleswig ist nur wenige Minuten entfernt. Somit gelangen Pendler schnell in Richtung Kiel oder Flensburg. Auch die Anbindung an die B 76 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen.**

**In der Umgebung befinden sich Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten, ebenso wie Sportvereine und Freizeitangebote. Grünflächen und Parks sorgen für Erholung direkt vor der Haustür.**

**Die zentrale Lage verbindet somit das komfortable Stadtleben mit Ruhe und Wohnqualität. Dies macht die Immobilie nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch für Kapitalanleger attraktiv, die langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen möchten.**

**Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26471003 - 24837 Schleswig**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sven Möllemann**

---

**Johannisstraße 1a, 24306 Plön**  
**Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0**  
**E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**