

Husum

# Zentral. Modern. Vielseitig. – Mehrfamilienhaus in Husum

Objektnummer: 25471054.50



KAUFPREIS: 716.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257,47 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 568 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

## Auf einen Blick

Objektnummer	25471054.50
Wohnfläche	ca. 257,47 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Baujahr	1959
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	716.500 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 202.27 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 459 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	92.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.02.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

## 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 Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

## Die Immobilie

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP

VON POLL  
COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermassen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf  
Instagram



Bewerten Sie uns!



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

VP

VON POLL  
FINANCE



## IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in zentraler Innenstadtlage in Husum bietet Kapitalanlegern eine erstklassige Investitionsmöglichkeit. Es vereint vier vermietbare Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen mit zwei attraktiven Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Objekt überzeugt durch beste Vermietbarkeit, stabile Mieteinnahmen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtvermietfläche von ca. 460 m<sup>2</sup>, davon 257 m<sup>2</sup> Wohn- und 202 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, ist die Immobilie für Wohn- und Gewerbemieten gleichermaßen attraktiv.

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss profitieren von hervorragender Sichtbarkeit, direkter Innenstadtlage und hoher Kundenfrequenz, wodurch eine dauerhaft solide Vermietbarkeit gesichert ist. Sie eignen sich ideal für Einzelhandel, Büros oder Dienstleister. Die vier Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen überzeugen durch helle Räume, zeitgemäße Grundrisse und eine moderne Ausstattung. Sie sind optimal für Singles, Paare und kleine Familien geeignet und profitieren von der hohen Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Husumer Lage. Dadurch sind kurze Leerstandszeiten und langfristige Vermietungssicherheit gewährleistet. Ein Vollkeller bietet zusätzliche Lagerflächen und vier Außenstellplätze runden den Komfort für Mieter und Gewerbetreibende ab.

Das Mehrfamilienhaus wurde kontinuierlich modernisiert, um Wert, Komfort und Vermietbarkeit langfristig zu sichern. Dazu zählen unter anderem eine neue Dacheindeckung und Dachdämmung (2019), moderne Fenster in allen Etagen (2019–2024), teilweise renovierte Bäder und Bodenbeläge sowie die Sanierung des Kellers nach einem Wasserschaden (2024). Darüber hinaus verfügen die Gewerbeeinheiten über einen Glasfaseranschluss. Die solide Bauweise, laufende Pflege und Modernisierungen sorgen für einen geringen Instandhaltungsaufwand und eine nachhaltige Werterhaltung. All dies macht das Objekt besonders attraktiv für Investoren, die auf stabile Mieteinnahmen setzen.

Ein weiterer entscheidender Standortvorteil ist die Lage des Hauses in der Husumer Marktstraße. Die zentrale Innenstadtlage garantiert eine hohe Sichtbarkeit der Gewerbeflächen und eine schnelle Neuvermietung der Wohnungen. Hafen, historische Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Dadurch ist die Immobilie sowohl für Wohn- als auch für Gewerbemieten äußerst attraktiv. Die Nähe zur Nordsee und die gute Verkehrsanbindung verstärken die langfristige Vermietbarkeit und Wertstabilität des

Objekts.

Dieses Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen in Husum vereint sofortige Mieteinnahmen, exzellente Vermietbarkeit und langfristiges Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus zentraler Lage, modernen Wohnungen, vielseitigen Gewerbeflächen und kontinuierlicher Modernisierung macht die Immobilie zu einer nachhaltigen und sicheren Investition für Kapitalanleger, die in Husum auf stabile Renditen und langfristige Vermietungssicherheit setzen.

Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

## Ausstattung und Details

- Wohn- und Geschäftshaus/Mehrfamilienhaus
- Gesamtwohnfläche: ca. 257 m<sup>2</sup> | Gewerbefläche: ca. 202 m<sup>2</sup> | Gesamtvermietbare Fläche: ca. 460 m<sup>2</sup>
- 4 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
- Massivbau, solide Substanz für nachhaltige Wertentwicklung
- Walmdach mit neuer Dacheindeckung und Dachdämmung (2019)
- Moderne Isolierglasfenster (2019–2024), teilweise mit Dreifachverglasung
- Laminat und Fliesen, teilweise modernisiert
- Teilweise modernisiert, hell und funktional
- Einbauküchen in den Wohneinheiten
- Zentralheizung, Öl-Zentralheizung, Heizungsmodernisierung im Jahr 2012
- Vollkeller mit Abstellflächen und Hausanschlussräumen
- Vier Außenstellplätze, kleiner Gartenbereich
- Glasfaseranschluss, moderne elektrische Versorgung
- Modernisierung: Laufende Renovierungen, Sanierung des Kellers nach Wasserschaden im Jahr 2024, Instandsetzung von Treppenhaus und Fassade

Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

## Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Marktstraße Husum, einer der gefragtesten und zentralsten Adressen der Stadt. Husum, die „graue Stadt am Meer“, überzeugt mit ihrem maritimen Flair, einem lebendigen Hafen und einer historischen Altstadt – ideale Voraussetzungen für Wohnen und Gewerbe.

Die Lage garantiert hervorragende Sichtbarkeit und eine hohe Frequenz, was insbesondere für die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss einen entscheidenden Vorteil darstellt. Einzelhandel, Büros oder Dienstleister profitieren von der Nähe zu zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen wie dem Theodor-Storm-Haus oder Schloss Husum.

Für die Wohnungen in den oberen Etagen sorgt die zentrale Innenstadtlage für kurze Wege zu allen wichtigen Versorgungseinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Auch die Nähe zum Husumer Hafen und zu Freizeitangeboten an der Nordsee steigert die Attraktivität für Mieter nachhaltig.

Dank der guten Verkehrsanbindung an Bundesstraßen und den Bahnhof Husum ist die Stadt bestens mit dem Umland und anderen Nordseeorten verbunden. Die Kombination aus urbanem Leben, maritimem Ambiente und hoher Lebensqualität sichert eine langfristig stabile Vermietbarkeit der Wohnungen und hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Insgesamt bietet die Lage des Hauses eine perfekte Balance zwischen zentraler Innenstadtlage, maritimer Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur, was das Objekt zu einer attraktiven und renditestarken Kapitalanlage in Husum macht.

Objektnummer: 25471054.50 - 25813 Husum

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25471054.50 - 25813 Husum

## 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)