

Molfsee – Molfsee

Werden Sie Teil der Dorfgemeinschaft - Mehrfamilienhaus im Ortskern von Molfsee

???????? ??: 23053073.02



www.von-poll.com

???? ??: 2.998.850 EUR • ??: ca. 791 m² • ??: 20 • ??: 1.483 m²

??????? ???????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ??? ??????

???????? ??????????	23053073.02
???????????	ca. 791 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
?????????	20
???? ?????????????	1966
????? ?????????????	21 x ????????????? ????? ?????????????

???? ??????	2.998.850 EUR
?????? ???????????????? ??? ????????? ??? ???????????? ??????????	
??????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2023
???????? ????????????	???????
???????????????????? ?????	ca. 100 m²

???????? ??????????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????	90.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.07.2033	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	C

???????? ?????????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ????????



???????? ??: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ???????



??????? ???????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ????????



???????? ?????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ???????



???????? ??: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ???????



??????? ???????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

??????? ???????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ????????



??????? ?????????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ????????



??????? ???????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

?? ????????



VP VON POLL
FINANCE®

**IHNEN GEFÄLLT, 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 Hypotheken-
zertifikat 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

??????? ???????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

??? ?????? ?????????

Willkommen in dieser vielseitige Gewerbeimmobilie in Molfsee. Diese Immobilie präsentiert sich als eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit mit einer Vielzahl von Vorzügen und Potenzialen. Die Lage dieses Mehrfamilienhauses ist optimal: zentral gelegen in Molfsee, genießt sie eine ausgezeichnete Erreichbarkeit und ist somit für Geschäftstreibende und Kunden gleichermaßen attraktiv. Dank dieser Lage profitieren die Mieter von einer hohen Sichtbarkeit und einer guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die Immobilie besteht aus insgesamt acht vermieteten Einheiten, die langfristige und stabile Mieteinnahmen garantieren. Die Mietverträge sind langfristig angelegt und beinhalten vertraglich festgehaltene Mietsteigerungen, welche für die kommenden Jahre eine zusätzliche Wertsteigerung sichern. Darüber hinaus bieten die Verträge auch Potenzial für weitere Mietsteigerungen in den nächsten Jahren, was die Rentabilität dieser Investition weiter steigert. Die Immobilie wurde umfassend energetisch saniert, um einen effizienten Energieverbrauch zu gewährleisten und langfristig Betriebskosten zu senken. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre in den Räumlichkeiten, was sowohl für die Mieter als auch für potenzielle Kunden von Vorteil ist. Eine neue Dacheindeckung im Jahr 2014 sowie die Erneuerung der Außentreppe im selben Jahr gewährleisten eine moderne und gepflegte Bausubstanz, die langfristig Werterhalt und Wertsteigerung sichert. Zu den jüngsten Renovierungsmaßnahmen zählen die Erneuerung der Fensterfronten des Bistros in den Jahren 2022/2023 sowie die Aufzugerneuerung im Jahr 2022. Ebenfalls wurden im Jahr 2022 Außenmarkisen für die gewerblichen Einheiten installiert, um den Komfort und die Attraktivität für Mieter und Kunden zu steigern. Weitere Modernisierungen und Renovierungen umfassen die Umstellung auf Gasheizung im Jahr 2021, die Erneuerung der Fensterfronten im Innenhof 2020 sowie die Erneuerung der Elektroverteilung in den Jahren 2012, 2014, 2016 und 2017. Zudem wurden die ehemalige Bäckerei im Jahr 2012 sowie Büroflächen in den Jahren 2014, 2017 und 2020 umgebaut, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden und die Attraktivität der Immobilie weiter zu steigern. Zur Immobilie gehören ausreichend Stellplätze, die den Mietern und deren Kunden Parkmöglichkeiten bieten und somit den Komfort und die Attraktivität der Gewerberäume erhöhen. Insgesamt präsentiert sich diese Gewerbeimmobilie als äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit mit stabilem Mietpotenzial, zahlreichen Wertsteigerungsmöglichkeiten und einer modernen, gepflegten Bausubstanz. Diese einzigartige Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

??????????????? ??? ?????????

- Acht Mieteinheiten
- Zentrale Lage in Molfsee
- Langfristiger Nachweis der Mieteinnahmen
- Mietsteigerungen bei den Mietparteien Vertraglich festgehalten
- Mietsteigerungen möglich über die nächsten Jahre
- Energetische Sanierung
- Große Fensterfronten
- 21 Stellplätze
- Neue Dacheindeckung 2014
- Außentreppe 2014
- Neue Fensterfronten Bistro 2022/2023
- Aufzugerneuerung 2022
- Außenmarkisen Gewerbe 2022
- Umstellung auf Gasheizung 2021
- Neue Fensterfronten Innenhof 2020
- Erneuerung Elektroverteilung 2012/2014/2016/2017
- Umbau Bäckerei 2012
- Umbau Bürofläche 2014/2017/2020

??????? ????????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

??? ??? ??? ???????????

Molfsee ist eine Gemeinde im Bundesland Schleswig-Holstein, in der Nähe der Stadt Kiel. Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der zentralen Lage von Molfsee mit guter Verkehrsanbindung an die Autobahn A215 und die Bundesstraße B76. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Dienstleistungen und Annehmlichkeiten wie Restaurants, Supermärkte, Apotheken und Banken, die alle bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut ausgebaut, so dass das Objekt gut erreichbar ist. Darüber hinaus bietet Molfsee eine Vielzahl von Erholungsmöglichkeiten wie den Molfseeer See, der in der Nähe des Wohn- und Geschäftshauses liegt und zu Spaziergängen und Wassersportaktivitäten einlädt. Auch das Freilichtmuseum Molfsee, das sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindet, zieht viele Besucher an. Die zentrale Lage und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen Molfsee zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

??????? ?????????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 90.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ???????: 23053073.02 - 24113 Molfsee – Molfsee

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 ?????

E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com