

## Gepflegtes, voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus

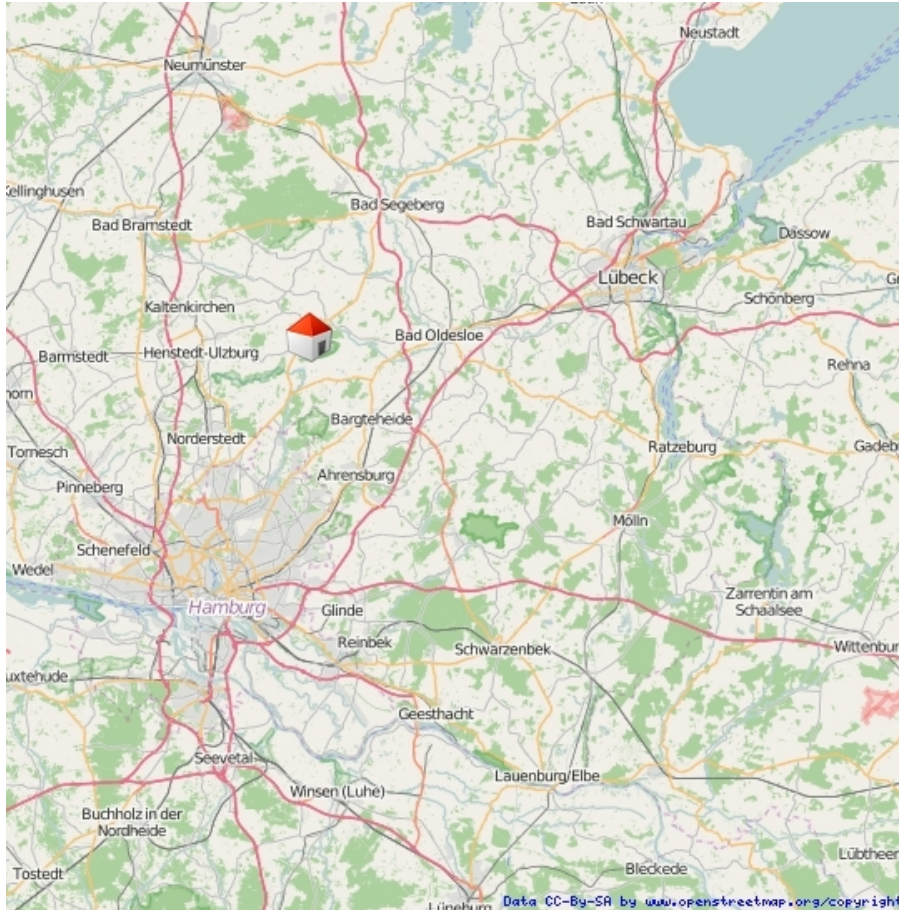
Objekt: 108 • Segeberger Straße 34 • 23845 Itzstedt



## Daten

|                            |   |
|----------------------------|---|
| ImmoNr                     | 108   |
| PLZ                        | 23845   |
| Ort                        | Itzstedt  |
| Objektart                  | Mehrfamilienhaus  |
| Vermarktungsart            | Kauf  |
| Nutzungsart                | Wohnen und Arbeiten   |
| Grundstücksgröße           | ca. 1.201 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche               | ca. 568 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche                 | ca. 326 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche                 | ca. 104 m <sup>2</sup>  |
| Gewerbefläche              | ca. 138 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Wohnungen           | 5   |
| Anz. Gewerbeeinheiten      | 1   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis   |
| Energieausweis gültig bis  | 08.11.2029  |
| wesentlicher Energieträger | Gas   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1994  |
| Kaufpreis                  | 1.260.000,00 €  |
| Außen-Courtage             | Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche, bzw. digitale Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76 % (inkl. ges. MwSt.) auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übergeben wurden. |

## Lageplan



## Lage

Itzstedt gehört zum Kreis Segeberg und zur Metropolregion Hamburg.

Die Städte Bad Segeberg, Bad Oldesloe und Norderstedt sind nur ca. 16 km bis 18 km, das Zentrum der Hansestadt Hamburg ca. 35 km entfernt. Itzstedt liegt somit sehr verkehrsgünstig und zeichnet sich durch seine Nähe zur Natur aus.

Kindergärten, eine Gemeinschaftsschule mit Grundschulzweig, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Zu den besonderen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in Itzstedt gehören z.B. ein Badesee und ein in der Nähe liegender Golfplatz.

## Beschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1994 massiv und wertig erbaut. Das ca. 1.201 m<sup>2</sup> große Eigenlandgrundstück ist ideal geschnitten und grenzt direkt an Pferdewiesen.

Die fünf Wohneinheiten teilen sich in zwei kleine und drei große Wohnungen auf und bieten daher einen breit gefächerten Wohnungsgrößenmix. Dank der Gewerbeinheit bietet diese Kapitalanlage eine sehr gute Nutzungsdurchmischung.

Die Wohnungen verfügen alle über eine Terrasse oder einen Balkon in idealer Sonnenausrichtung. Ebenso gehören zu jeder Wohnung ein Stellplatz und ein Kellerraum.

Durch den guten Schnitt der Wohnungen (jeweils mit zwei oder drei Zimmern) und die Ausstattung mit modernen Einbauküchen und größtenteils Tageslichtbädern war jede Neuvermietung durch die große Nachfrage einfach und schnell durchgeführt.

Die Gewerbeinheit ist seit Baufertigstellung an eine fest etablierte Arztpraxis vermietet.

Alle Wohneinheiten und die Gewerbeinheit sind ungekündigt vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 48.419,50 €. Mit allen Mietern gibt es ein unkompliziertes, freundliches Miteinander. Es gibt keine Mietrückstände.

## Details

- Baujahr 1994
- 5 Wohnungen
- 1 Arztpraxis
  
- 12 Stellplätze
- Teilkeller
- Zentralheizung, Gas-Brennwerttechnik aus 2009
- Dachboden
- großflächige Gauben
- Terrassen und Balkone
- ideale Sonnenausrichtung gen. Südwesten
- pflegeleichte Außenanlagen
- moderne Einbauküchen



Terrassenansicht



Ausblick



Rückansicht



Eingangsbereich



Zuwegung



Stellplätze

## Ausschnitte der Wohnungen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

## Ausschnitte der Wohnungen



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



## Ausschnitte der Wohnungen



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer

## Ausschnitte der Wohnungen



Schlafzimmer



Schlafzimmer

## Ausschnitte der Wohnungen



Tageslicht Duschbad



Tageslicht Vollbad

## Ausschnitte Arztpraxis



Anmeldung



Wartezimmer



WC



Behandlungszimmer



Behandlungszimmer



Behandlungszimmer

## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Bianca Claußen  
Claußen Immobilien  
Parkstraße 34  
23568 Lübeck

Telefon: +49 451 502 81 700

Mobil: +49 175 560 99 74

E-Mail: [bianca@claussen-immobilien.com](mailto:bianca@claussen-immobilien.com)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.