

Verkaufsexposé

Mehrfamilienhaus in Flensburg

Glücksburgerstr. 61 24934 Flensburg



Andreas Munk
Bahnhofstr. 22, 24966 Sörup
E-Mail: andreamunk@gmx.de Tel. 015229955699

Art	Mehrfamilienhaus
Bauweise	Massiv
Baujahr	1900
Grundstück	823 m ²
Wohnfläche	200,32 m ²
Wohnfläche Neubau	122,78 m ²
Derzeitige Kaltmiete	1.840,00 €
Derzeitige JNKM	22.080,00 €
Soll Kaltmiete	4.110,00€
Soll JNKM	49.320,00 €
Heizung	Fernwärme
Wohneinheiten	3 + 1 im Ausbau
Wohneinheiten Neubau	3

Kaufpreis: 399.000,00 €



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein teilmodernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, davon derzeit 3 vermietet, 3 Garagen, sowie erheblichem Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage von Flensburg.

Die vierte Wohneinheit im Dachgeschoss befindet sich im Ausbau und kann fertiggestellt werden, wodurch zusätzliche Wohnfläche und Mieteinnahmen generiert werden können.

Die Immobilie wurde seit 2020-2021 umfangreich modernisiert und weiterentwickelt. Neben der technischen Erneuerung bietet das Objekt zusätzliches Ausbaupotenzial durch bereits genehmigte Erweiterungsmaßnahmen in Form eines Neubaus mit 3 weiteren Wohneinheiten.

Durchgeführte Maßnahmen

- Neuschaffung einer Wohneinheit im Erdgeschoss (rechts) inkl. Duschbad
- Renovierung der Erdgeschosswohnung (links) inkl. moderner Wandheizung
- Dachsanierung (2021) inkl. Kernsanierung des Dachgeschosses
- Erneuerung zentraler Versorgungsleitungen (Strom, Wasser)
- Modernisierung der Heiztechnik inkl. Erneuerung der Fernwärmeübergabestation
- Setzung eines neuen Zählerschranks
- Komplette Wasser neuversorgung inkl. 4 Übergabestationen und Zählern
- Abriss des angesetzten Treppenhauses
- Neue Fassadengestaltung inkl. Armierung

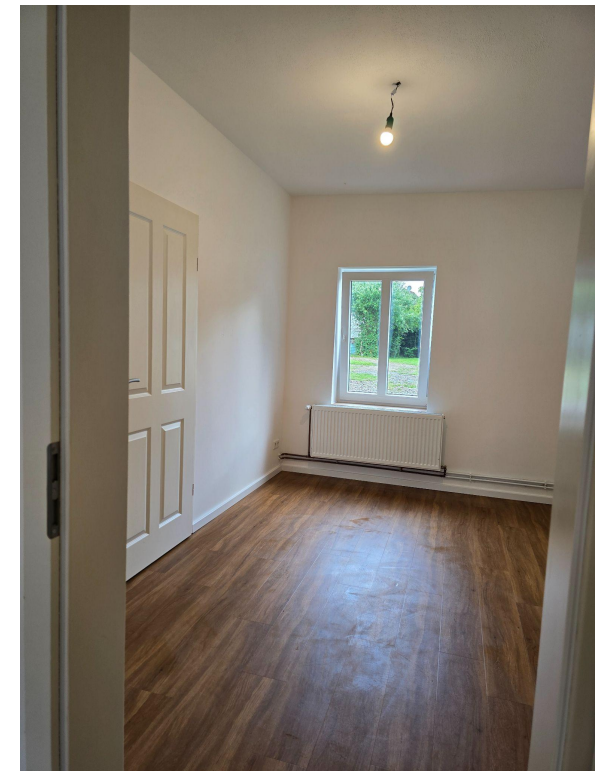
Aktueller Stand

- **1. Obergeschoss wird aktuell umfassend renoviert**
 - teilweise neuer Bodenaufbau
 - neue Elektrik
 - teilweise neuer Deckenaufbau
- **Dachgeschoss im Ausbau**
(bereits vorbereitet, Fertigstellung möglich)
- **Außentreppenturm bereits vorhanden**, Montage noch ausstehend

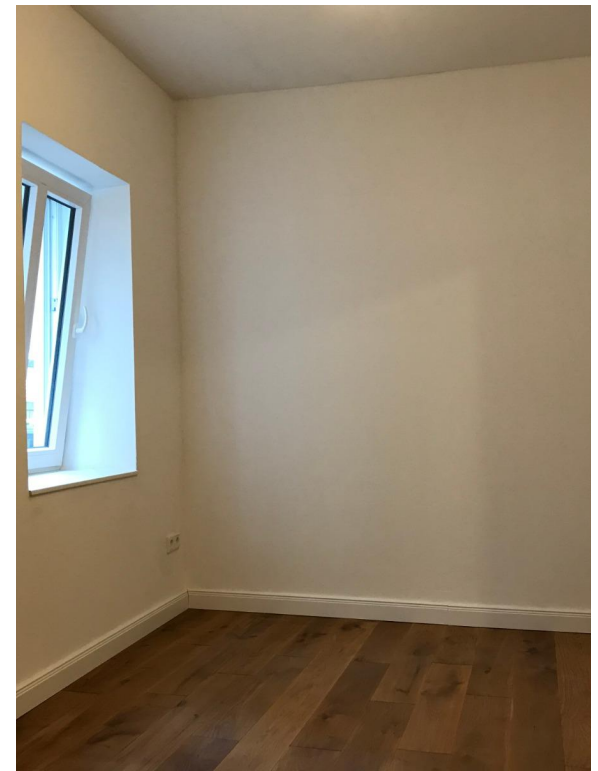
Entwicklungspotenzial

Das Objekt bietet erhebliches zusätzliches Entwicklungspotenzial:

- **Baugenehmigung für Anbau mit 3 weiteren Wohneinheiten liegt vor**
- Geplante **Außenerschließung über Laubengang / Treppenturm**
- Optimierung der Mietstruktur möglich



EG Rechts
2 Zimmer
31,14m²
450,00€ Kaltmiete



EG Links
2 Zimmer
31,14m²
450,00€ Kaltmiete



1.Obergeschoss
3 Zimmer
76,76m²
800,00€ Kaltmiete



Dachgeschoss
Ausbau
61,28m²
Prognose 600,00€ Kaltmiete

Energetische Maßnahmen / Dach KFW 55

Im Zuge der umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurde das Dach des Gebäudes im Jahr 2021 vollständig auf den KFW 55 Stand erneuert und energetisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

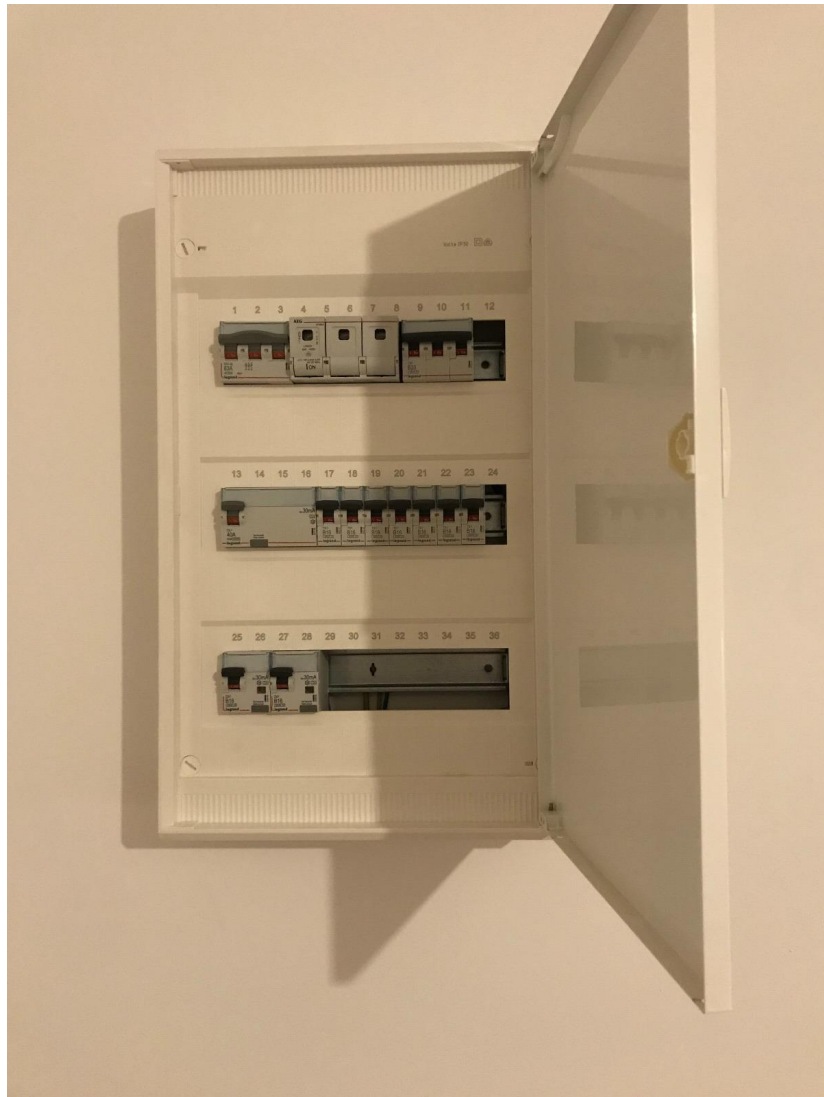
Dabei erfolgte eine komplette Neuherstellung des Dachaufbaus inklusive moderner Wärmedämmung gemäß aktuellen energetischen Anforderungen. Ziel war eine nachhaltige Verbesserung der Gebäudehülle sowie eine deutliche Reduzierung von Wärmeverlusten.

Die Dachkonstruktion wurde dabei nicht nur instandgesetzt, sondern in wesentlichen Teilen neu aufgebaut und energetisch optimiert. Hierdurch wird eine langfristig effiziente Nutzung des Gebäudes ermöglicht und gleichzeitig die Grundlage für eine wirtschaftliche Bewirtschaftung geschaffen.

Durch die bereits durchgeführten Maßnahmen bestehen optimale Voraussetzungen für die Fertigstellung einer weiteren Wohneinheit.

Durchgeführte Maßnahmen im Detail

- Vollständige Erneuerung der Dacheindeckung
- Umbau und Verstärkung des vorhandenen Dachstuhls
- Herstellung eines zeitgemäßen Dachaufbaus inkl. neuer Gaube u. 2-fach verglaste Fenster (KFW Standard)
- Integration einer hochwertigen Wärmedämmung
- Umsetzung Lüftungskonzept
- Vorbereitung für zukünftige energetische Erweiterungen (z. B. Photovoltaik möglich)
- Anpassung der Konstruktion im Hinblick auf die Nutzung als Wohnraum

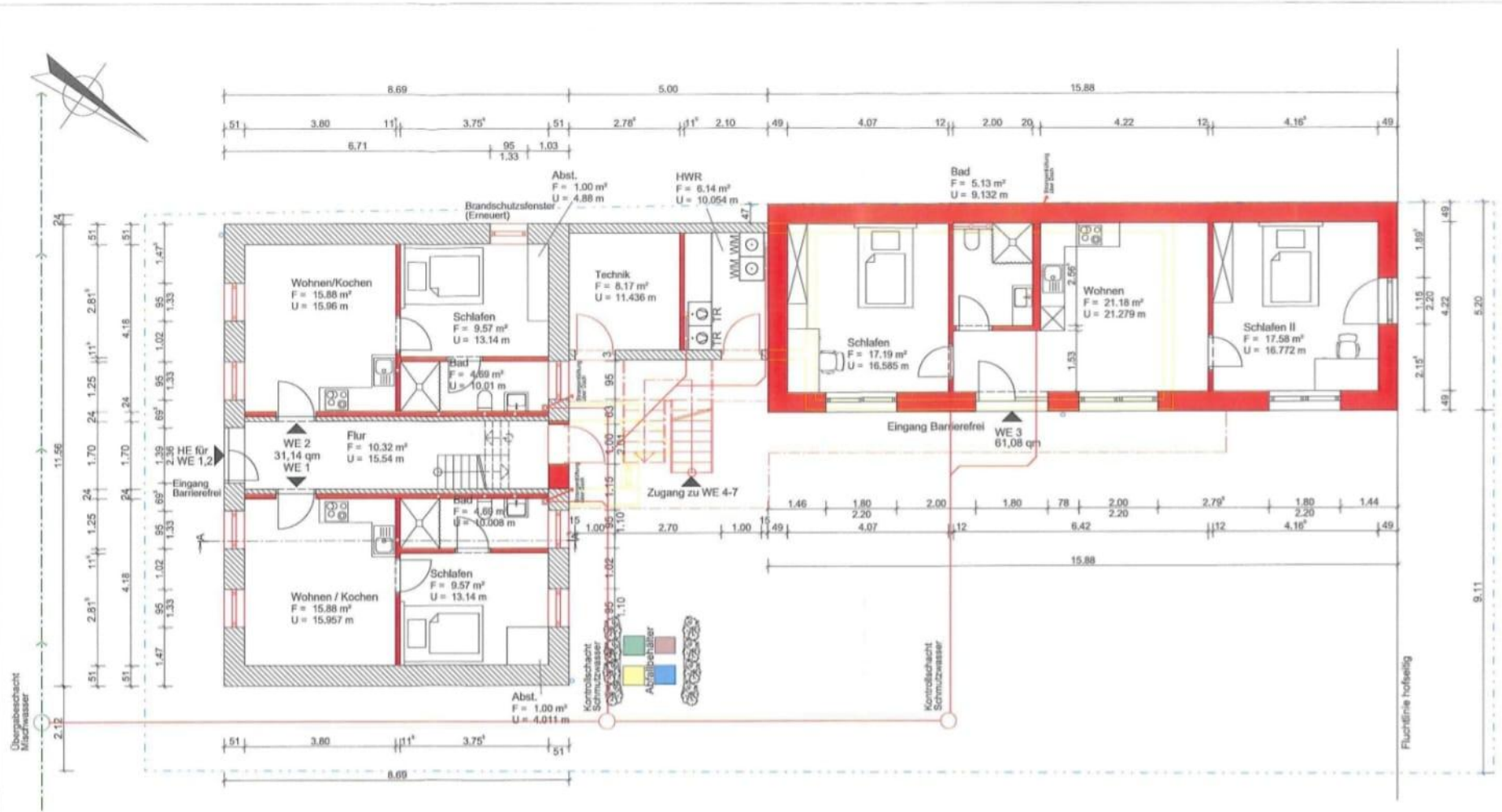


Baugenehmigung

3 Wohneinheiten

anstelle der jetzigen 3
Garagen

122,78m² Wohnfläche



Legende

- Bestand
- Neu
- Abbruch
- Schmutzwasser
- Mischwasser
- Grundstücksgrenze
- Regenwasser
Versickerung auf dem Grundstück
- WM Waschmaschine
- TR Trockner
- WE Wohneinheit
- HE Haupteingang

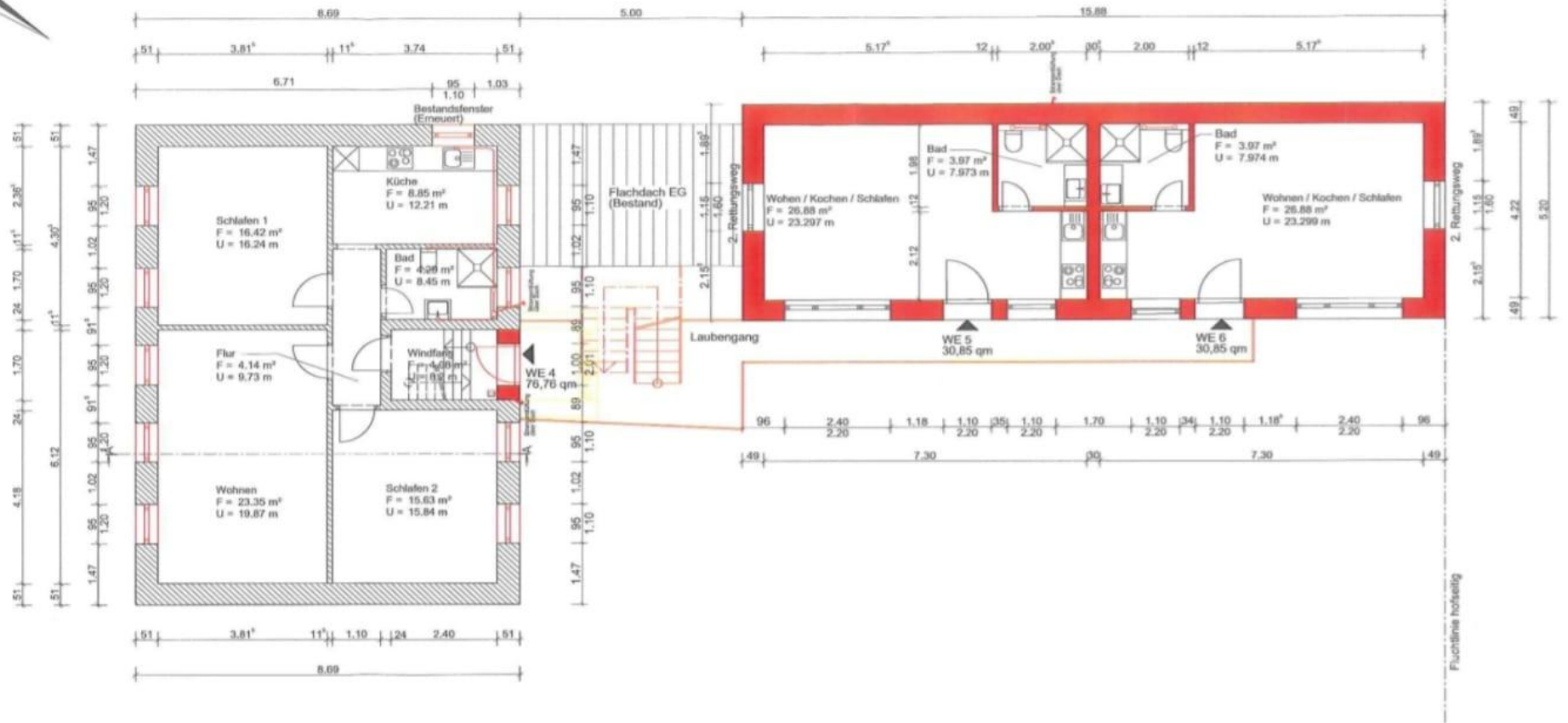
Wohn- und Nutzflächen

- Wohneinheit 1 = 31,14 qm
- Wohneinheit 2 = 31,14 qm
- Wohneinheit 3 = 61,08 qm
- HWR = 6,14 qm
- Technik = 8,17 qm
- Flur = 10,32 qm

147,99 qm

Grundriss Erdgeschoss

Bauantrag	Umbau Vorderhaus & Hofseitiger Anbau (Erweiterung von 3 WE auf 7 WE)		
Bauort	Glücksburger Straße 61, 24943 Flensburg		
Bauherr	SMS-Immobilien GbR Süderstraße 126, 24955 Harrislee		
Maßstab	1 : 100	Datum	26.07.2021
Planinhalt	Grundriss EG	Projekt Nr	2021-08
Unterschrift Bauherr		Plan Nr	102



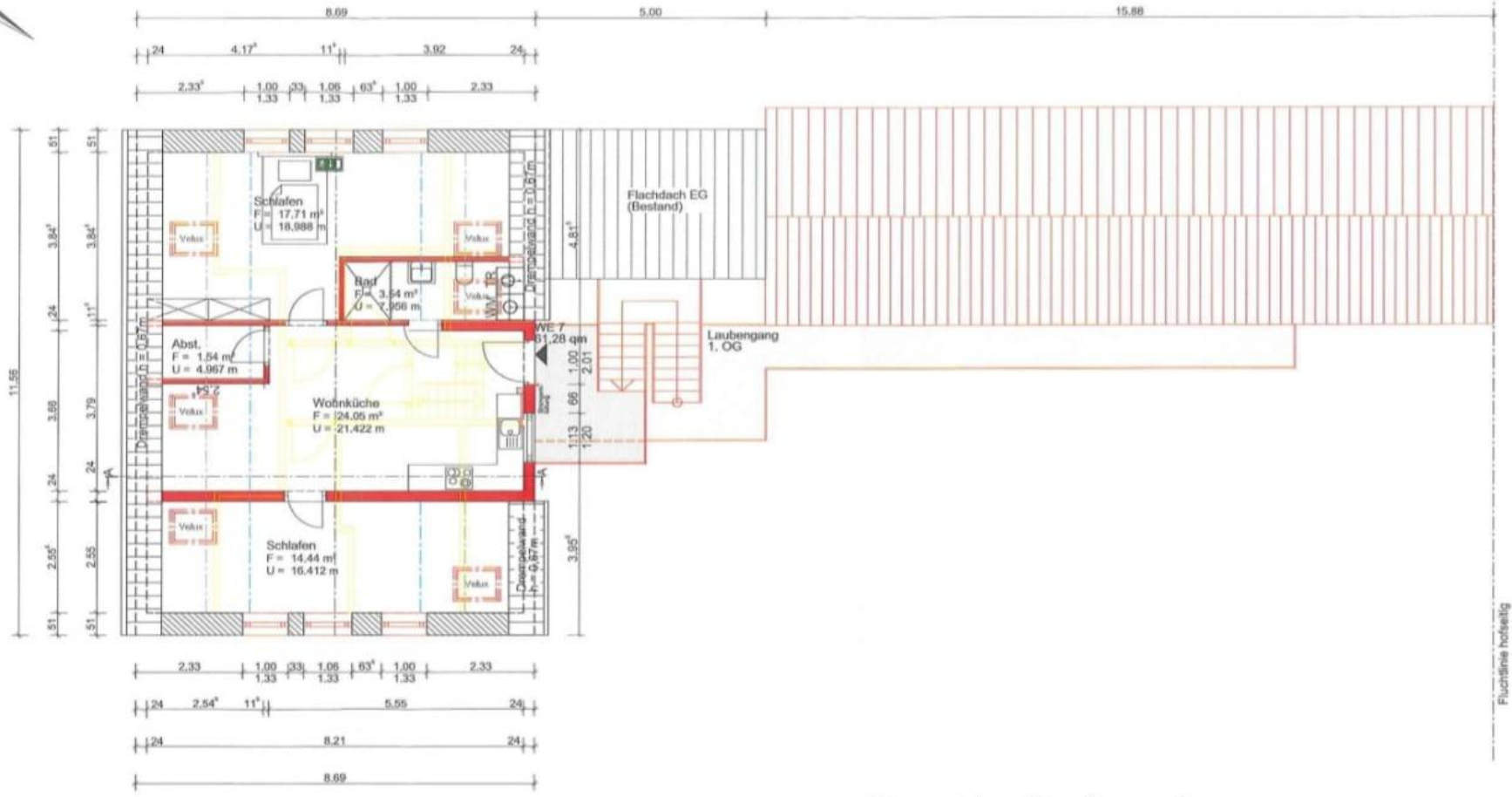
- Bestand
- Neu
- Abbruch
- WE Wohneinheit

Wohn- und Nutzflächen

- Wohneinheit 4 = 76,76 qm
- Wohneinheit 5 = 30,85 qm
- Wohneinheit 6 = 30,85 qm
- 148,69 qm

Grundriss 1. Obergeschoss

Bauantrag	Umbau Vorderhaus & Hofseitiger Anbau (Erweiterung von 3 WE auf 7 WE)		
Bauort	Glücksburger Straße 61, 24943 Flensburg		
Bauherr	SMS-Immobilien GbR Süderstraße 126, 24955 Harrislee		
Maßstab	1 : 100	Datum	26.07.2021
Planinhalt	Grundriss 1.OG	Projekt Nr	2021-08
Unterschrift Bauherr		Plan Nr	103



Legende

- Bestand
- Neu
- Abbruch
- 2. Rettungsweg
- 2,00m Linie
- 1,50m Linie
- Velux $b \times h = 0,78m \times 1,16m$

Wohn- und Nutzflächen
 Wohneinheit 7 = 61,28 qm

- WE Wohneinheit
- WM Waschmaschine
- TR Trockner

Grundriss Dachgeschoss

Bauantrag	Umbau Vorderhaus & Hofseitiger Anbau (Erweiterung von 3 WE auf 7 WE)		
Bauort	Glücksburger Straße 61, 24943 Flensburg		
Bauherr	SMS-Immobilien GbR Süderstraße 126, 24955 Harrislee		
Maßstab	1 : 100	Datum	26.07.2021
Planinhalt	Grundriss DG	Projekt Nr	2021-08
Unterschrift Bauherr		Plan Nr	104

Fluchtlinie hofseitig

Mieterliste

Stichtag: 23.03.2028

Liegenschaft	
Bezeichnung:	GL61
Anschritt:	Glücksburgerstr. 61
PLZ / Ort:	24943 Flensburg
Eigentümer:	Swantje und Andreas Munk

Gebäude	
Flurstk/Flur:	170 + 332 046
Baujahr / Sanierung:	1900
Kaufdatum:	
Kaufpreis:	

Nummer	Bezeichnung	Nutzungsart	Mieter	Mietfläche	NKM / m²	NKM / Monat	JNKM	Mwat.	Betriebs-u Heiz- kosten	Warmmiete / Monat	Mietbeginn	Mieterhöhung
1	EG Rechts	Wohnfläche	D.	31,14 m²	14,45 €	450,00 €	5.400,00 €	0,00 €	100,00 €	550,00 €	01.08.2025	Neuvermietung
2	EG Links	Wohnfläche	A.	31,14 m²	14,45 €	450,00 €	5.400,00 €	0,00 €	150,00 €	600,00 €	01.08.2025	Neuvermietung
3	1. OG	Wohnfläche	B.	76,76 m²	10,42 €	800,00 €	9.600,00 €	0,00 €	310,00 €	1.110,00 €	01.03.2026	Neuvermietung
4	DG	Wohnfläche	Leerstand/Ausbau	61,28 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-	61,28qm 650,00
5	Garage 1	Sonstiges	B.	10,00 m²	7,00 €	70,00 €	840,00 €	0,00 €	0,00 €	70,00 €	01.04.2026	-
6	Garage 2	Sonstiges	-	10,00 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		-
7	Garage 3	Sonstiges	E.Ahengua	10,00 m²	7,00 €	70,00 €	840,00 €	0,00 €	0,00 €	70,00 €	01.08.2025	Neuvermietung
Gesamt				230,32 m²	7,99 €	1.840,00 €	22.080,00 €	0,00 €	560,00 €	2.400,00 €		

Zusammenfassung									
	Flächenart	Fläche	Einheiten	Miete / m²	Miete / Einheit	NKM / Monat	BK-VZ/ Monat	Warmmiete / Monat	
	Wohnfläche	200,32 m²	3	8,49 €	566,67 €	1.700,00 €	560,00 €	2.260,00 €	
	Sonstiges	30,00 m²	3	4,67 €	46,67 €	140,00 €	1.020,00 €	1.160,00 €	
Gesamt		230,32 m²			566,67 €	1.840,00 €	560,00 €	2.260,00 €	

Mieterliste Prognose

Stichtag: 23.03.2026

Liegenschaft	
Bezeichnung:	GL61
Anschrift:	Glücksburgerstr. 61
PLZ / Ort:	24943 Flensburg
Eigentümer:	Swantje und Andreas Munk

Gebäude	
Flurstk/Flur:	170 + 332 046
Baujahr / Sanierung:	1900

Nummer	Bezeichnung	Nutzungsart	Mieter	Mietfläche	NKM / m²	NKM / Monat	JNKM	Mwst.	Betriebs- Heiz- kosten	Warmmiete / Monat	Mietbeginn	Mieterhöhung
1	EG Rechts	Wohnfläche	D.	31,14 m²	14,45 €	450,00 €	5.400,00 €	0,00 €	100,00 €	550,00 €	01.08.2025	Neuvermietung
2	EG Links	Wohnfläche	A.	31,14 m²	14,45 €	450,00 €	5.400,00 €	0,00 €	150,00 €	600,00 €	01.08.2025	Neuvermietung
3	1. OG	Wohnfläche	B.	76,76 m²	10,42 €	800,00 €	9.600,00 €	0,00 €	310,00 €	1.110,00 €	01.03.2026	Neuvermietung
4	DG	Wohnfläche	Leerstand/Ausbau	61,28 m²	9,79 €	600,00 €	7.200,00 €	0,00 €	250,00 €	850,00 €	-	Neuvermietung
5	1.OG LI	Wohnfläche	Neubau	30,85 m²	14,59 €	450,00 €	5.400,00 €	0,00 €	150,00 €	800,00 €	-	Neuvermietung
6	1.OG RE	Wohnfläche	Neubau	30,85 m²	14,59 €	450,00 €	5.400,00 €	0,00 €	150,00 €	800,00 €	-	Neuvermietung
7	DG Hinten	Wohnfläche	Neubau	61,08 m²	11,46 €	700,00 €	8.400,00 €	0,00 €	250,00 €	950,00 €	-	Neuvermietung
Gesamt				323,10 m²	12,07 €	3.900,00 €	46.800,00 €	0,00 €	1.360,00 €	5.260,00 €		

Zusammenfassung								
Flächenart	Fläche	Einheiten	Miete / m²	Miete / Einheit	NKM / Monat	BK-VZ/ Monat	Warmmiete / Monat	
Wohnfläche	200,32 m²	4	11,48 €	575,00 €	2.300,00 €	1.360,00 €	3.660,00 €	
Neubau	122,78 m²	3	13,03 €	533,33 €	1.600,00 €	800,00 €	2.400,00 €	
Gesamt	323,10 m²				3.900,00 €	1.360,00 €	3.660,00 €	

Weiteres

Das DG befindet sich in der Ausbauphase. Prognose für die Vermietung sind 600,00 - 800,00€ Kaltmiete je nach Vermietungsart - uns schwebt bisher eine WG - oder Fremd-Monteursvermietung vor.
Für die 3 Neubau-Wohneinheiten haben wir eine Baugenehmigung.