



Kapitalanlage in Kalkhorst

Willkommen  
in Ihrem  
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

Traumhafte  
„Alte Molkerei“  
in Kalkhorst mit  
großem Potenzial



**Anke Stahl  
Immobilien &  
Baufinanzierungen**

Maronenweg 1  
21266 Jesteburg

Tel.: 0179-1322400  
[ankestahl.immobilien@gmail.com](mailto:ankestahl.immobilien@gmail.com)

KONTAKT

# Objektbeschreibung & Ausstattung

Dieses 1860 massiv gebaute Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem wunderschönen, großzügigen Grundstück im Ortskern von Kalkhorst, nahe der Kirche.

Das Haus bietet mit seinen 5 Wohnungen einen attraktiven Standort für Paare, Familien und auch Urlauber durch die Nähe zur Ostsee.

Das gesamte Objekt wurde ab 2013 saniert und bietet noch viel Potenzial für Erweiterungen.

Insgesamt stehen 5 ausgebaute Wohnungen mit ca. 385 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Aufteilung zur Verfügung. 4 Wohnungen sind langfristig vermietet und eine Wohnung steht voll möbliert zur Ferienvermietung zur Verfügung.

Ausbaumöglichkeit besteht mindestens für eine weitere Wohnung.

Alle Wohnungen sind mit Bädern, Einbauküchen und Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet, sowie eine Gemeinschaftsnutzung für den Garten.

Die Garagen sind den einzelnen Wohnungen zugeordnet.

Alle Wohnungen sind seit einigen Jahren nach Sanierung voll vermietet und bieten daher für Kapitalanleger eine solide Grundlage des Investments. Besonders interessant ist hierbei eine derzeitige Möglichkeit der Ferienvermietung zur Festvermietung.

Weitere Details dieses lukrativen und sehr interessanten Objektes stelle ich Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch vor.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.



# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	freistehendes Mehrfamilienhaus	<b>Baujahr</b>	1860 -Sanierung ab 2013
<b>Objekttyp</b>	Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus	<b>Stellplätze</b>	5 Garagen und Außenstellplätze
<b>Wohn/ Nutzfläche</b>	385 m <sup>2</sup> / 462 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Grundstücksgröße</b>	2841 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweis gültig bis</b>	01.08.2032
<b>Einheiten</b>	5 Wohnungen- Erweiterung möglich	<b>Endenergiebedarf</b>	127,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Küche</b>	Einbauküchen mit Geräten	<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Heizöl / Heizkörper
<b>Bäder</b>	je 1 pro Wohnung	<b>Mieteinnahmen</b>	derzeit ca. 36.000,-€ p.a.
<b>Geschosse</b>	EG und OG	<b>Rendite</b>	Brutto Mietrendite ~ 5,3% X-Faktor ~18,8%
<b>Terrasse</b>	ja und Dachterrasse	<b>Verfügbar</b>	ab sofort
<b>Kabel / Sat / TV</b>	Glasfaseranschluss an der Straße	<b>Kaufpreis</b>	629.000,00 € VB
<b>Zustand</b>	gut	<b>Außen-Courtage</b>	2,5 % zzgl. gültiger gesetzl. MwSt.

# Lage

Dieses spannende Projekt, die „Alte Molkerei“, befindet sich mitten im Ortskern von Kalkhorst, in guter Lage, welche als zweitgrößte Gemeinde im Klützer Winkel im äußersten Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt. Die Ostsee ist in ca. 4 km zu erreichen und ist damit ein hervorragender Ausgangspunkt für Mieter und Feriengäste.

Der Ort selbst verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine KiTa und eine Grundschule. Der Nachbarort Klütz bietet eine weiterführende Schule, Discounter und einen Baumarkt – alles in ca. 6 km Entfernung.

Der Leonorenwald – ein großes Waldgebiet- erschließt sich südlich und lädt mit seinen vielen Waldwegen zum Wandern und Radfahren ein. Östlich geht es weiter in die Boltenhagener Bucht – westlich liegt die Hansestadt Lübeck . Die große Erhebung „der hohe Schönberg“ bietet dazu eine wunderbare Aussichtsform, die die Ausblicke in Richtung der Hansestädte Rostock, Lübeck und Wismar eröffnet. Gleichfalls hat man von hier aus einen tollen Blick auf Ostholstein, Boltenhagen und weiter nach Grevesmühlen.





# Konnte ich Ihr Interesse wecken?

**Anke Stahl**  
**Immobilien &**  
**Baufinanzierungen**

Maronenweg 1  
21266 Jesteburg  
Tel.: 0179-1322400  
ankestahl.immobilien@gmail.com



freistehendes  
Mehrfamilienhaus  
in Kalkhorst



Kaufpreis

**629.000,00€ VB**

2,5 % zzgl. gültiger gesetzl. MwSt.

## Sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Ihren vollständigen Adressdaten bearbeiten können.

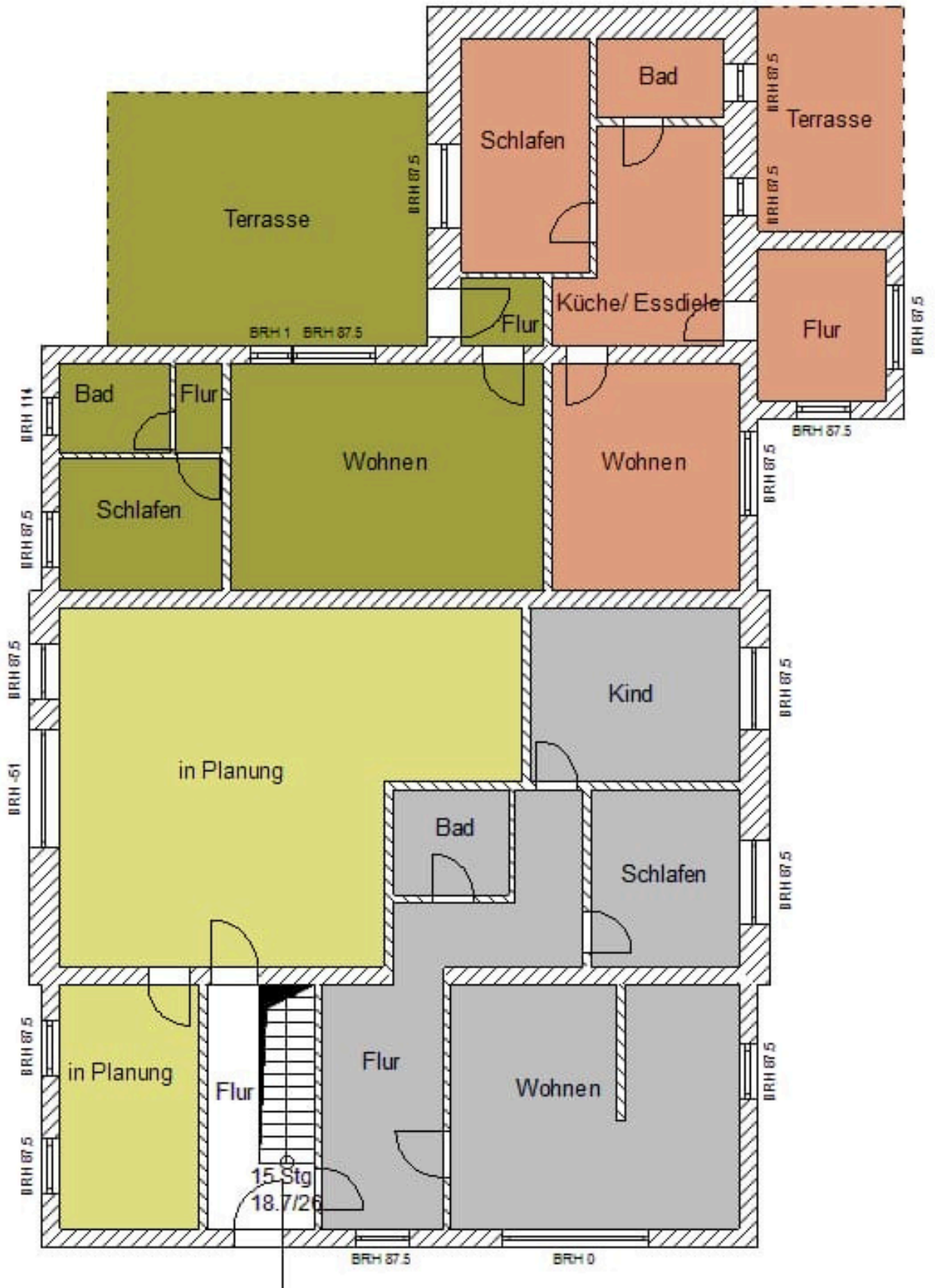
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

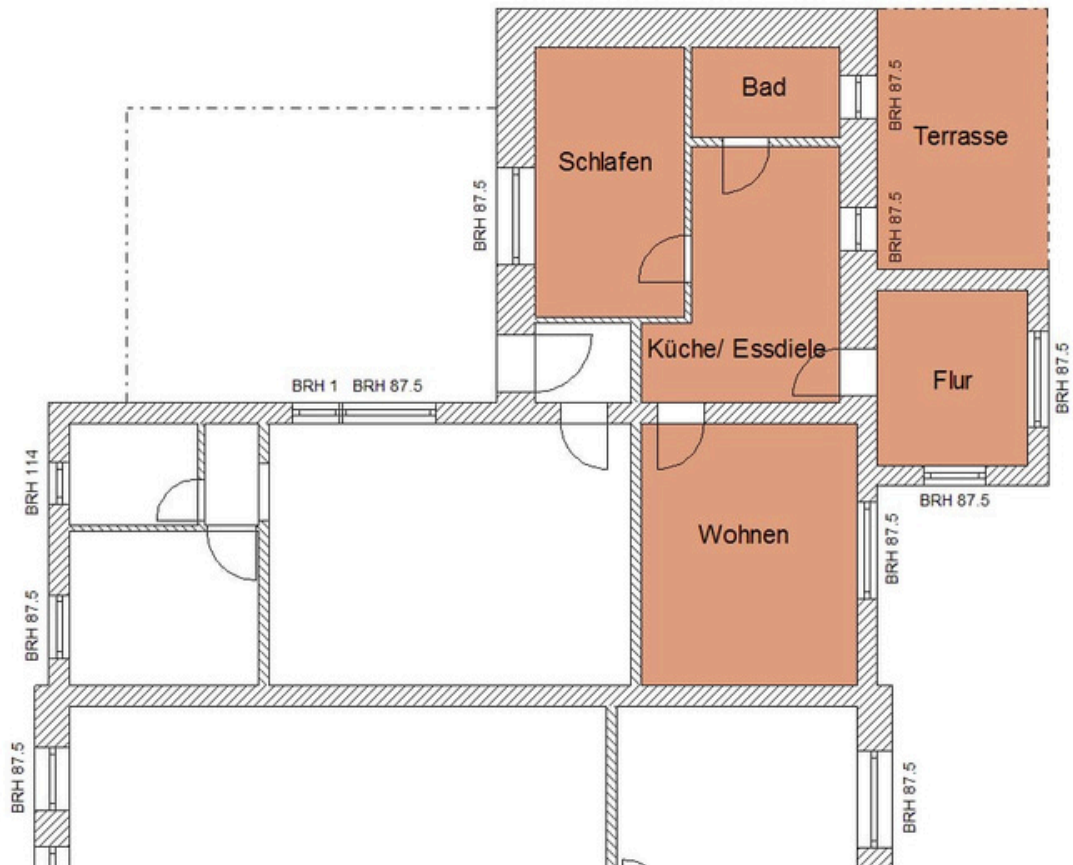
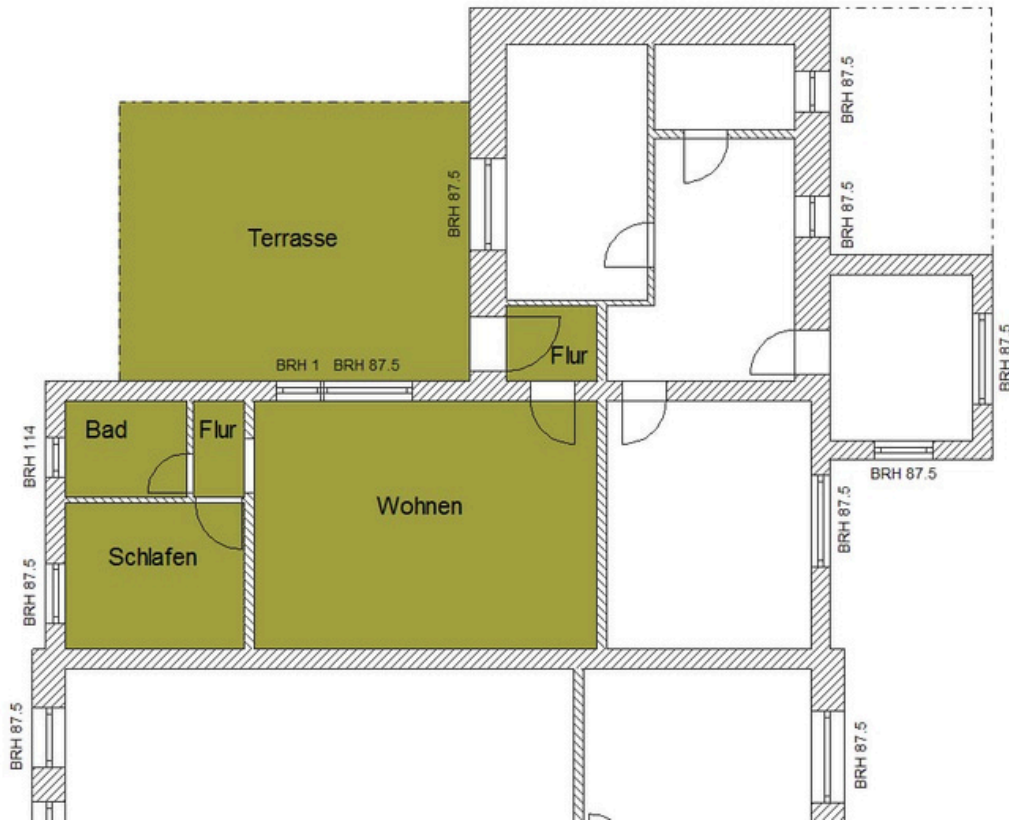
# Bildergalerie



# Grundrisse

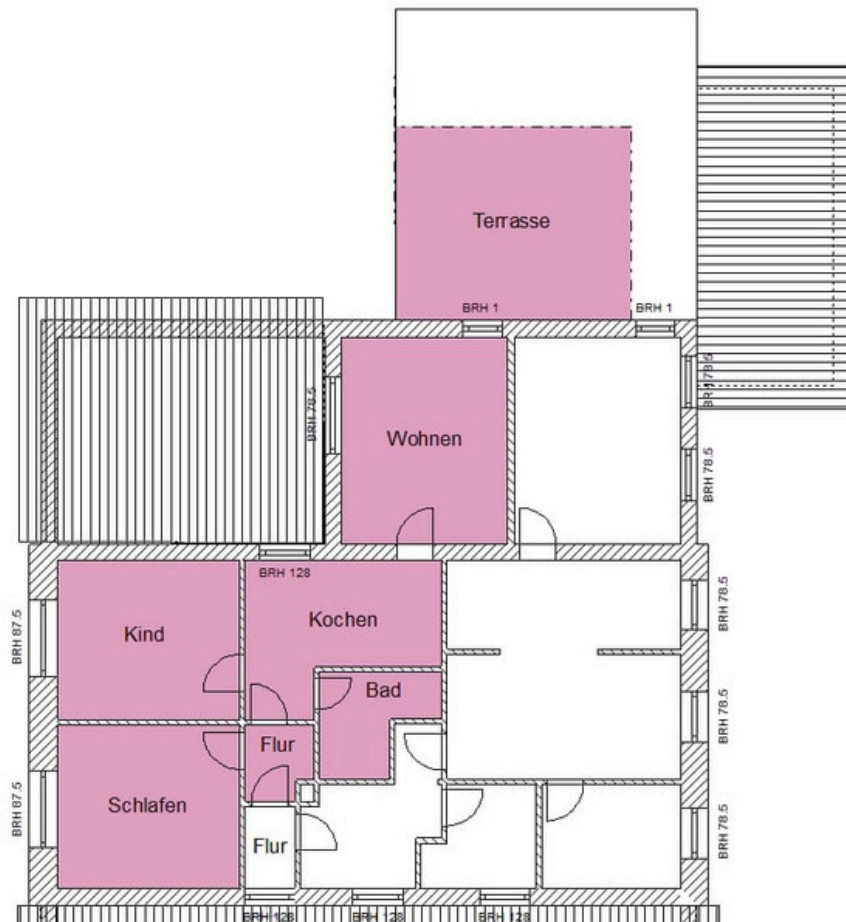
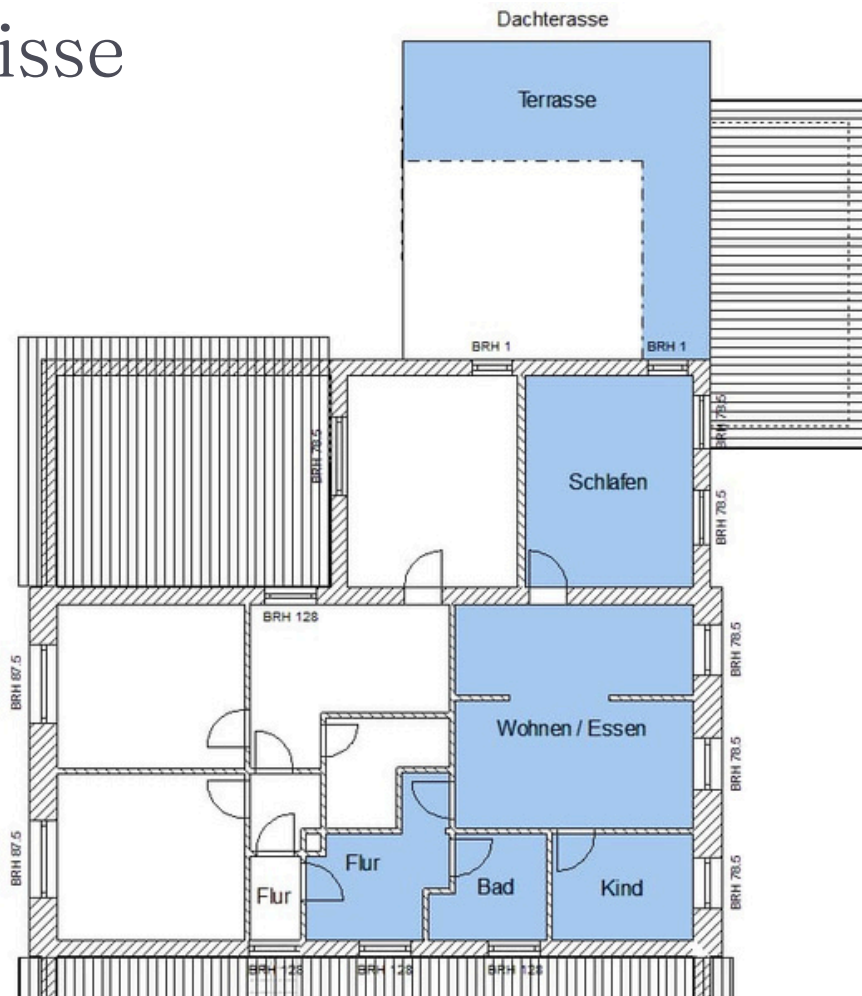


# Grundrisse





# Grundrisse



# Ihr Ansprechpartner

Mit diesem Immobilienangebot bieten wir Ihnen als Makler unsere Vermittlungs- und Nachweisleistung an. Eine Verpflichtung Ihrerseits zur Zahlung einer Provision entsteht erst in dem Fall des Zustandekommens eines Kaufvertrages über ein von uns angebotenes Objekt. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen auf der Basis des Objekt.Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Anke Stahl Immobilien & Baufinanzierungen hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und Erteilung einer Vertragsabschrift nebst Nebenabreden. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichts-kosten trägt der Käufer.

Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Der Inhalt dieser Aufgabe ist streng vertraulich. Sie dürfen weder das Angebot noch Einzelheiten daraus ohne unsere Einwilligung weitergeben. Für die Weitergabe an Dritte haften Sie in Höhe einer Courtage, in Höhe von 2,5% zzgl. gültiger MwSt.

Diese Vereinbarung gilt auch, falls ein Lebensgefährte, Verwandter oder ein Familienmitglied kauft, bzw. die Verhandlung im Auftrag eines Unternehmens, Geschäfts-partners oder Franchisegebers stattfinden. Wir können für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden Seiten eine Provision verlangen, soweit dies nicht gegen anderweitige landesrechtliche Bestimmungen verstößt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



**Anke Stahl  
Immobilien &  
Baufinanzierungen**

Maronenweg 1  
21266 Jesteburg  
Tel.: 0179-1322400  
ankestahl.immobilien@gmail.com