

# Charmantes MFH in ruhiger Lage mit 3 freien WE & S/W-Garten! Ideal für Eigennutzung oder Vermietung!



Erdbeerenberg 45, 24837 Schleswig

**Eigentümer:**

Frau Susann Kriegsmann

Erdbeerenberg 45 24837 Schleswig

**Kaufpreis 249.900,00 €**

## Erste Eindrücke



Treten Sie ein in dieses stilvolle Mehrfamilienhaus...



...mit drei charmanten Wohneinheiten!



...zur Vermietung oder Selbstnutzung!

## Eckdaten

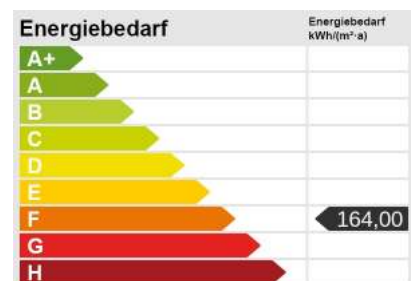
ImmoNr	2026-0109
Kaufpreis	249.900,00 €
Außen-Provision	Käuferprovision von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig bei Abschluss des Kaufvertrages
Vermarktungsart	Kauf

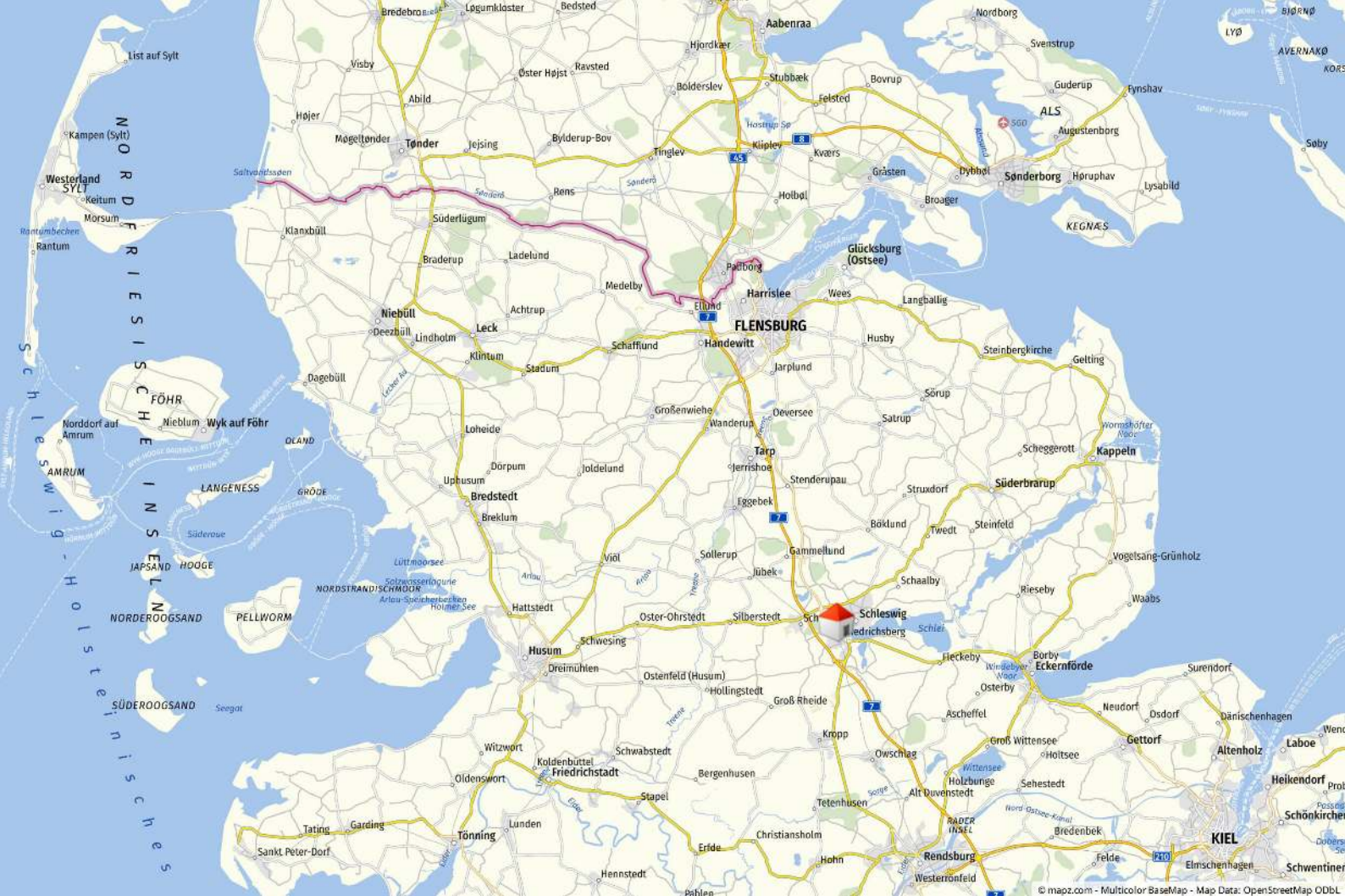
## Ausstattung

Bauweise	Massiv
Dach	Satteldach
Boden	Stein, Dielen, Fliesen, Teppichboden
Unterkellert	Ja
Wohnfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	3

## Daten zum Energieausweis

Baujahr	1938
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164 kWh/(m <sup>2</sup> a)
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F





## Lageplan

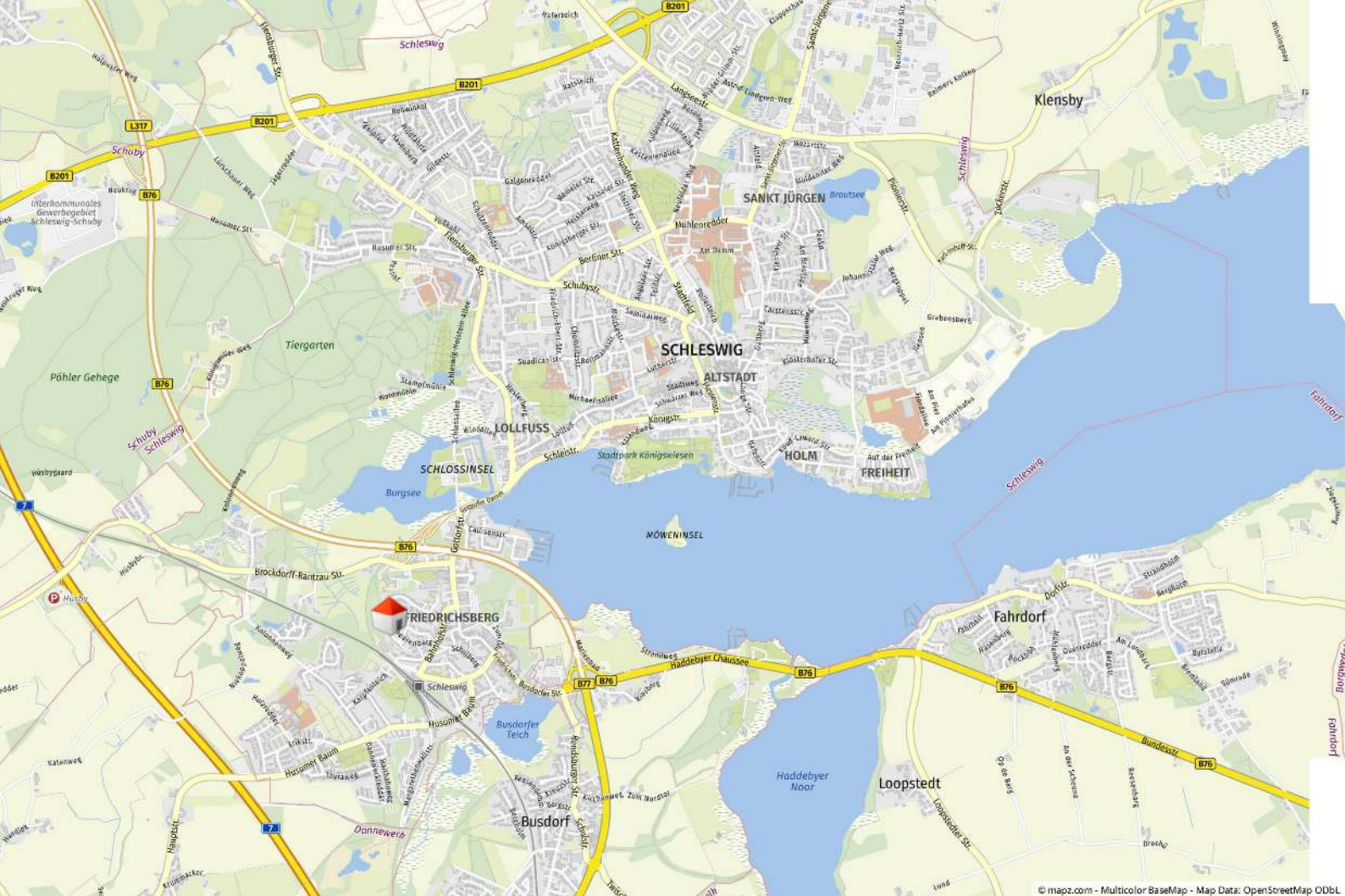
### Lage

Als Kreisstadt des Kreises Schleswig-Flensburg und ehemalige Hauptstadt des Herzogtums Schleswig ist die schöne Stadt an der Schlei heute u.a. Sitz des Oberlandesgerichts. Die über 1200 Jahre alte Wikingerstadt bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Gemütliche Plätze, Straßen und Wege laden zum Bummeln und Verweilen ein.

Generell besitzt Schleswig viele infrastrukturelle Möglichkeiten. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser sowie einige Parks und Museen finden Sie hier vor. Durch die gute Lage verfügt der Ort über einen hohen Wohn-, Erholungs- und Freizeitwert.

Der Fremdenverkehr hat in Schleswig große Bedeutung. Die Schlei erfreut sich als hervorragendes Segelrevier großer Beliebtheit und wird von vielen Besuchern Schleswigs zum Wassersport genutzt.

Schleswig verfügt über gute Verkehrsanbindungen an Bahn und Autobahn. Die Autobahn A7 erreichen Sie in ca. 10 Minuten. Flensburg liegt ca. 20 Minuten entfernt und Kiel ca. eine halbe Autostunde entfernt.



© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODBL

## Umgebung

<b>Dist. Kindergarten</b>	0,1 km
<b>Dist. Grundschule</b>	0,85 km
<b>Dist. Gymnasium</b>	2,5 km
<b>Dist. Zentrum</b>	2,8 km
<b>Dist. Einkaufsmöglichkeiten</b>	0,75 km
<b>Dist. Arztpraxis</b>	1 km
<b>Dist. Apotheke</b>	0,8 km



## Beschreibung

Am beliebten Erdbeerenberg in Schleswig befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1938, das durch seine zentrale und zugleich angenehm ruhige Lage überzeugt und dabei mit echtem Altbau-Flair sowie viel Gestaltungsspielraum begeistert.

Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt drei Wohneinheiten - jeweils eine pro Etage. Das Besondere: Aktuell sind alle Einheiten frei bzw. eigengenutzt, sodass sich das Objekt bei Übergabe flexibel nutzen lässt. Ob Sie selbst einziehen, mehrere Generationen unter einem Dach vereinen oder nach Ihren eigenen Vorstellungen renovieren und anschließend vermieten möchten – hier stehen Ihnen viele Wege offen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche inklusive kleiner Abstellkammer sowie einem Wannenbad; das Obergeschoss ist grundrissgleich und zeigt dieselbe Aufteilung. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine besonders gemütliche Einheit mit Wohn-/Essküche, zwei Schlafzimmern und einem Duschbad.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen voll unterkellerten Bereich mit insgesamt acht unterschiedlich großen Räumen, der viel Platz für Vorräte, Hobby, Werkstatt oder praktische Abstellmöglichkeiten bietet.

Ein echtes Highlight ist der Garten auf der Rückseite des Hauses: angenehm eingefriedet mit Süd-West-Ausrichtung, sodass Sie hier vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden sonnige Stunden genießen können.

Besonders spürbar ist der Charakter des Hauses in den liebevollen Details, denn der alte Charme zeigt sich unter anderem in den Terrazzoböden im Treppenhaus und in den Küchen sowie in den klassischen Dielenböden, die den Wohnräumen eine warme und zeitlose Atmosphäre verleihen.

Dieses Mehrfamilienhaus erzählt Geschichte – und bietet zugleich die Möglichkeit, es mit neuem Leben zu füllen und nach eigenen Ideen weiterzuentwickeln.



## Ausstattung

Allgemeine Angaben:

- Baujahr: 1938
- Wohnfläche: Ca. 196,26 qm
- Nutzfläche: Ca. 102,71 qm
- Grundstücksgröße: Ca. 318 qm

Bauweise & Technik:

- Bauart: Massiv
- Dach: Satteldach, Betondachpfanne ca. 70er Jahre
- Heizung: zwei Gasthermen (1x für Keller und EG, 1x für OG & DG)
- Elektrik: 2- sowie 3-adrige Elektrik (DG neue Elektrik ca. 2013)
- Warmwasseraufbereitung: über Durchlauferhitzer

#### Küche und Bad:

- Küchen: EBK im DG, kleine Küchenzeile im OG, keine Küche im EG
- Bad: Wannenbad in EG & 1. OG, Duschbad im DG

#### Fenster, Böden und Decken:

- Fenster: überwiegend 2-fach verglaste Fenster unterschiedlicher Baujahre, Veluxfenster im DG aus 2016
- Böden: Terrazzo, Fliesen & Dielenböden
- Decke: Holzbalkendecke

#### Außenanlage:

- Garten: eingefriedetes Grundstück mit Terrasse in Süd-West-Ausrichtung

#### Sonstige Gegebenheiten:

- Der Keller weist baujahresbedingt Feuchtigkeit auf.

Um sich einen weiteren Eindruck von Ihrem neuen Zuhause zu verschaffen, schauen Sie sich auch gerne unseren 3D-Rundgang an: <https://my.matterport.com/show/?m=2aEDoJ2Ctqu>

## Sonstige Angaben

### Vertragskosten

Neben der angegebenen Courtage fallen die gesetzliche Grunderwerbssteuer (z.Zt. 6,5%) sowie Notar-/Grundbuchkosten (ca. 2%) für den Käufer an.

### Besichtigungen

Unser Exposé soll Ihnen einen ersten Eindruck des Objektes verschaffen. Sie sollten sich aber einen eigenen Eindruck von den Begebenheiten machen. Hierzu organisieren wir Ihnen gerne einen Besichtigungstermin. Eine Besichtigung ohne uns ist nicht möglich.

### Käufer-Courtage

Der Käufer zahlt eine Courtage von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. Mehrwertsteuer an die Brocks immobilien:handel GmbH & Co. KG (Flensburg HRA 10670), nachstehend Brocks Immobilien genannt. Die Courtage ist mit dem Abschluss des Kaufvertrages fällig und verdient. Der Verkäufer zahlt eine Verkaufsprovision in gleicher Höhe.

Unsere Angebote sind unverbindlich und freibleibend, da die Angaben sehr häufig auf Verkäuferangaben beruhen und daher haften wir dem gegenüber Käufer auch nicht für etwaige Mängel am Vertragsobjekt. Irrtümer/Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Inhalt dieses Exposés ist einzig für den Empfänger bestimmt. Es dürfen weder das Angebot selbst noch etwaige Details hieraus weitergegeben werden. Gibt der Empfänger ohne Zustimmung das Exposé an Dritte weiter, so hat er im Falle des Vertragsabschlusses mit einem Dritten, die entgangene Courtage als Vertragsstrafe zu zahlen. Der Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder dem Eigentümer in Verbindung setzen.

Der Käufer / Interessent wird auf die Verpflichtung hingewiesen, sich die Unterlagen stets selbst im Datenraum zu aktualisieren.

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



Treppenhaus EG



EG - Eingangsbereich

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



EG - Esszimmer, Ansicht I



EG - Esszimmer, Ansicht II

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



EG - Wohn-/ und Esszimmer, Ansicht I



EG - Wohn-/ und Esszimmer, Ansicht II

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



EG - Wohnzimmer, Ansicht I



EG - Wohnzimmer, Ansicht II

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



EG - Schlafzimmer, Ansicht II



Ausblick aus dem EG

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



EG - Küche



EG - Vollbad

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



Treppenaufgang



OG - Eingangsbereich

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



OG - Wohnzimmer, Ansicht I



OG - Wohnzimmer, Ansicht II

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



OG - Duschbad



OG - Schlafzimmer 1

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



OG - Schlafzimmer 2, Ansicht I



OG - Schlafzimmer 2, Ansicht II

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



OG - Küche, Ansicht I



OG - Küche, Ansicht II

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



Landung



DG - Eingangsbereich

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



DG - Duschbad, Ansicht I



DG - Duschbad, Ansicht II

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



Ausblick aus dem DG



DG - Küchen- und Essbereich

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



DG - Essbereich



DG - Küche

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



DG - Schlafzimmer 1



DG - Schlafzimmer 2

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



Zugang zum Garten



Ausgang Garten

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



Garten, Ansicht I



Garten, Ansicht II

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



Garten, Ansicht III



Kellerraum mit Ausgang zum Garten

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



Wäscherraum im Keller



Lagerraum im Keller

## Ein Blick in Ihre neue Immobilie



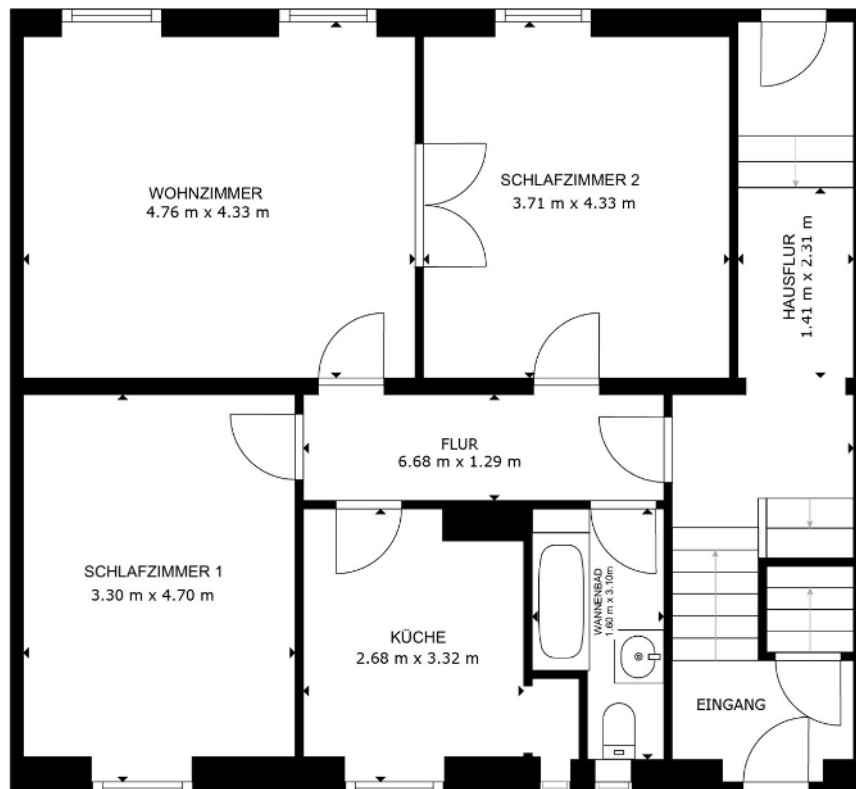
Werkstatt im Keller



Hausansicht Süd-West

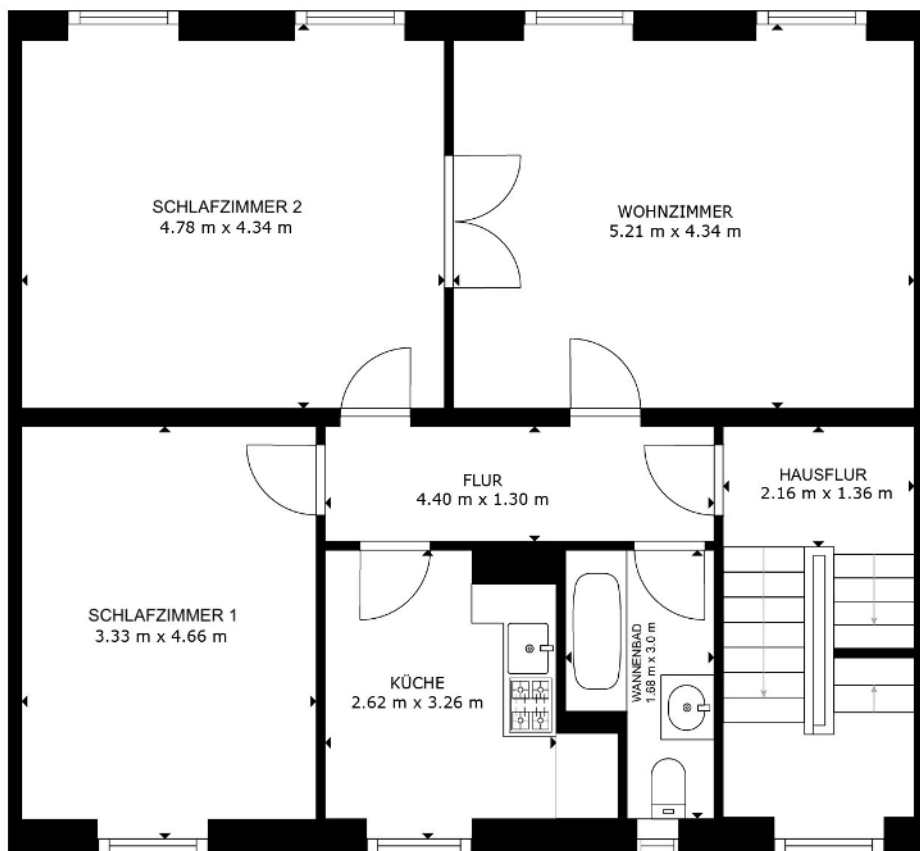


## Grundriss



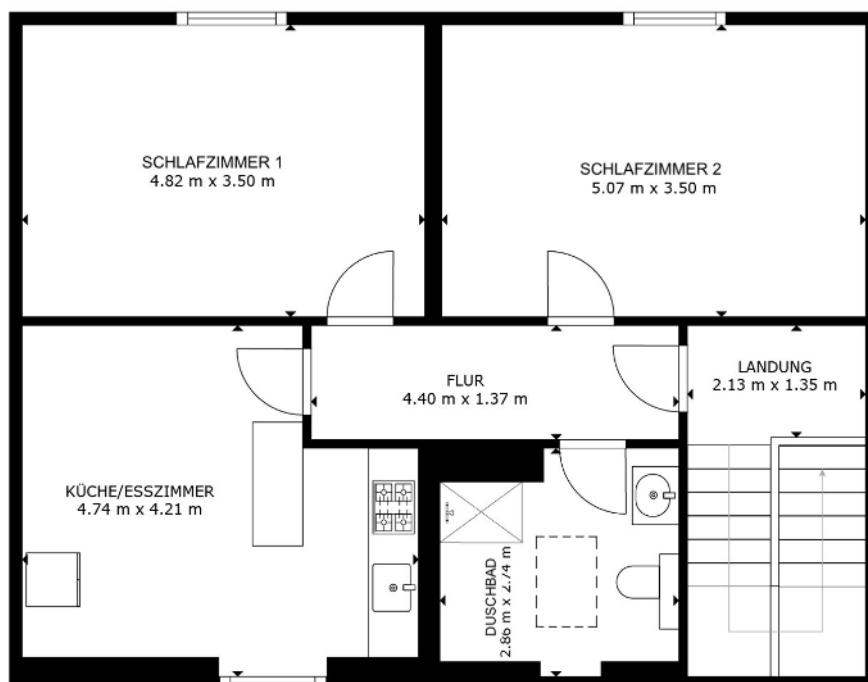
Grundriss Erdgeschoss

## Grundriss



Grundriss Obergeschoss

## Grundriss



Grundriss Dachgeschoss

## Grundriss



Grundriss Keller



## Ihre Ansprechpartnerin



**Frau Swantje Baas**  
**Brocks immobilien:handel GmbH & Co. KG**  
Stadtweg 93  
24837 Schleswig

Telefon: 046150097108  
Mobil: 01712760746

Mail: [info@brocks-immobilien.de](mailto:info@brocks-immobilien.de)  
[www.brocks-immobilien.de](http://www.brocks-immobilien.de)

menschlich \ kompetent \ überzeugend



*Eine Entscheidung für Brocks Immobilien ist eine Entscheidung für moderne Dienstleistungen, persönlich auf Sie und Ihre Situation abgestimmt. Denn wir alle lieben, was wir tun!*

Unser Streben nach Ihrer Zufriedenheit und die Verantwortung für unseren Namen garantieren Ihnen hervorragenden Service. Denn nur wenn Sie zufrieden sind, sind wir es auch.

Zahlreiche Kundinnen und Kunden honorieren unsere verlässliche Leistung mit überdurchschnittlicher Bewertung. So wurden wir 2026 bereits zum dreizehnten Mal in Folge über das Magazin Focus unter die Top-1000 Immobilienmakler in Deutschland gewählt.



**BROCKS**  
Immobilien : Handel

#### Standort Flensburg

Westerallee 145 | Flensburg  
+49 (0) 461 / 500 97 100  
info@brocks-immobilien.de

#### Standort Schleswig

Stadtweg 93 | 24837 Schleswig  
+49 (0) 4621 / 98 59 220  
schleswig@brocks-immobilien.de