



Expose

**Gepflegte Anlageimmobilie mit guter Rendite**

Chaussee 1, 25524 Oelixdorf bei Itzehoe



**Überblick**

Die Immobilie besteht aus zwei gemischt-genutzten Gebäuden mit Gewerbeflächen und Mietwohnungen. Weiterhin sind eine Garagenanlage mit 11 Garagen und ein Fahrradabstellraum vorhanden. Die Häuser und die Garagenzeile wurden in massiver Bauweise mit Rotklinkerfassaden erstellt, das ältere Haus um ca. 1900 und das neuere im Jahr 1965. Das gesamte Grundstück in einer Größe von ca. 4.039 m<sup>2</sup> wurde 2008 in mehrere Einzelgrundstücke geteilt. Damit ist ein getrennter Verkauf der Gebäude, der Garagen und des Baugrundstücks möglich.

**Grundstücksgröße:** gesamt 4.039 m<sup>2</sup> davon 875 m<sup>2</sup> freies Baugrundstück mit 2 Garagen

**Gebäude:** Neubau 1965 mit Öl-Zentral- Heizung | Altbau ca. 1900 mit Gas-Heizung

**Gewerbeflächen:** Supermarkt mit inkl. Keller 389 m<sup>2</sup> | Bankfiliale EG Altbau 81 m<sup>2</sup>

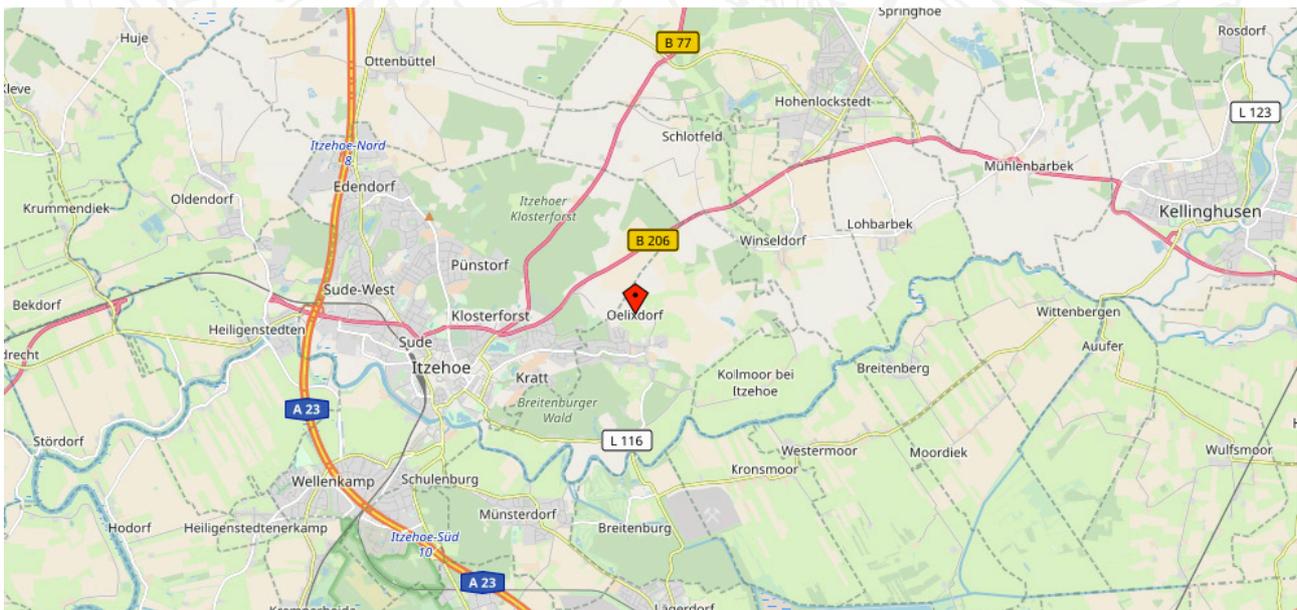
**Wohnflächen:** 13 Wohnungen mit 770 m<sup>2</sup>



## Lage

Gemeinde Oelixdorf, Flur 14, Flurstücke 42/216 - 229

Oelixdorf ist eine Gemeinde im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein, östlich von Itzehoe. Oelixdorf ist einer der attraktivsten Wohnstandorte dieser Region. Die abwechslungsreiche Landschaft ist durch die Geest und die Störniederung geprägt.





## Beschreibung

### Hausdetails

Die Immobilie besteht aus 2 gemischt genutzten Gebäuden mit Gewerbeflächen und Mietwohnungen. Weiter eine Garagenanlage mit 11 Garagen und einem Fahrradabstellraum. Die Häuser und die Garagenzeile wurden in massiver Bauweise mit Rotklinkerfassaden erstellt, das ältere Haus um ca. 1900 und das neuere im Jahr 1965.

Die Fenster der Häuser sind überwiegend aus Kunststoff und isolierverglast. Die Öl-Zentral-Heizung mit Warm-Wasser-Versorgung im neueren Haus wurde 2004 erneuert. Im älteren Haus erfolgt die Versorgung mit Wärme über eine Gas-Zentral-Heizung.

In den letzten 5 Jahren wurden 8 Wohnungen komplett saniert und 3 weitere Wohnungen renoviert. Nach der Total- Sanierung des Kellergeschosses 2009 wurde ein Kellerraum zum Wasch- und Trockenkeller ausgebaut und mit einer Waschmaschine und Trockner mit Münzautomat versehen.

Das Investitionsvolumen in der gesamten Wohnanlage seit 2008 bis 2016 beträgt € 406.900,-

Im Dachgeschoss des neueren Hauses ist der Ausbau von zwei weiteren Wohnungen möglich und das rückwärtige Grundstück hinter den Garagen kann mit einem Doppelhaus bebaut werden.

### Ausstattungsdetails

Die Wohnungen sind mit Einbauküchen und gefliesten Voll- oder Duschbädern ausgestattet. Die Fußböden sind entweder mit Laminat, Fliesen oder Teppichböden belegt. Bei der Sanierung der frei gewordenen Wohnungen wurden neue moderne Einbauküchen eingebaut, die Wände und Decken putzmäßig überarbeitet, die Bäder neu gefliest, die Elektrik komplett erneuert, teilweise neue Heizkörper eingebaut und die Fußböden mit neuen Bodenbelägen versehen.



### **Garagen/ Stellplätze**

11 Garagen (inkl. 2 Garagen des Baugrundstücks) | 10 Stellplätze

### **Mieteinnahmen**

€ 72.243,- p.a. Netto-Kalt-Miete bei Vollvermietung inkl. Garagen- und Gewerbemietverträgen.

€ 56.883,- p.a. Ist-Netto-KM, Leerstand Supermarkt

### **Sonstiges**

Das gesamte Grundstück in einer Größe von ca. 4.039 m<sup>2</sup> wurde 2008 in mehrere Einzel- Grundstücke geteilt. Damit ist ein getrennter Verkauf der Gebäude, der Garagen und des Baugrundstücks möglich.

Die Verkaufspreise beim Einzelverkauf betragen:

Altbau mit 761 m <sup>2</sup> Grundstück	€ 275.000
Neubau mit 2.180 m <sup>2</sup> Grundstück und Fahrradraum 45 m <sup>2</sup>	€ 795.000
9 Garagen (zwei gehören zum Baugrundstück) je € 5.000	€ 45.000
<u>Doppelhausgrundstück 875 m<sup>2</sup> inkl. 2 Garagen</u>	<u>€ 85.000</u>
Einzelverkauf	€ 1.200.000
<u>Verkaufspreis gesamt</u>	<u>€ 980.000</u>
<b>Bonus Gesamterwerb</b>	<b>€ 220.000</b>

### **Kosten**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren (ca. 1,5 % v. Kaufpreis) sowie die Grunderwerbsteuer (6,5 % vom Kaufpreis) trägt der Käufer.



## Impressionen





Messungsplan

**MESSUNGSPLAN**

Geringfügige Änderungen der Flächen bleiben dem Katasteramt bis zur endgültigen Übernahme vorbehalten.



Gemarkung : Oelixedorf  
 Flur : 14  
 Flurstück : 42/136  
 Maßstab : ca. 1 : 500

Unser Zeichen : 08/131  
 Eingetragen aufgrund örtlicher  
 Messung am 02. u. 04.06.2008  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Uwe Jüres  
 Brinckmannstr. 39 - 25813 Husum  
 Tel. (04841) 2260 - Fax (04841) 81513