

**Objekt-Nr.: 7990**



**Kapitalanlage mit Perspektive. Hier können Sie ein Kaufangebot abgeben**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

25704 Elpersbüttel  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **339.000,00 EUR**  
Mieteinnahmen: **44.562,60 EUR**  
Wohnfläche: **400 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Baujahr: **1905**  
Verm. Fläche: **400 m<sup>2</sup>**

### **Ansprechpartner**

**immoweb.de - Potsdam**

Frau Anne Marin

**Telefon:**

+4938735812145

**Mobil:**

0172 / 723 89 06

**Email**

marin@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

#### **Firmendaten**

UID: DE276660633

#### **Adresse**

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de

## Lage

Meldorf ist eine traditionsreiche Kleinstadt mit rund 7.000 Einwohnern und gilt als kulturelles Zentrum Dithmarschens. Die Stadt zeichnet sich durch ihre gut erhaltene Altstadt, ein vielfältiges Kulturangebot sowie die Nähe zur Nordsee aus. Durch die Anbindung an die Bundesstraße B5 und den Bahnverkehr ist Meldorf zudem verkehrstechnisch gut erreichbar.

Die Zingelstraße liegt zentral in Meldorf im Kreis Dithmarschen. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt und zum Meldorfer Dom. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

## Beschreibung

Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus mit angeschlossenem Restaurant vereint Wohnen und Gewerbe unter einem Dach und bietet damit eine besonders attraktive Investitionsmöglichkeit. Das im Jahr 1905 errichtete Gebäude wurde 2013 teilsaniert, wobei unter anderem die Elektrik und die Heizkörper modernisiert wurden. Mit einer Grundstücksfläche von rund 450 m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche von etwa 400 m<sup>2</sup> eröffnet das Objekt vielfältige Nutzungsperspektiven – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Die solide Bausubstanz, kombiniert mit bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, bildet eine gute Grundlage für weitere Modernisierungen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die wirtschaftliche Attraktivität des Objekts: Durch die bestehenden Mieteinnahmen ergibt sich ein Ertragsfaktor des 10-Fachen, was diese Immobilie zu einer äußerst interessanten Option für Kapitalanleger macht. Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, stabile Einnahmen mit einem klaren Wertsteigerungspotenzial zu verbinden. Zwei zum Objekt gehörende Stellplätze runden das Angebot ab.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de

## Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Gastronomiebereich mit einer Fläche von etwa 119 m<sup>2</sup> und Platz für rund 80 bis 100 Gäste. Der zusätzlich vorhandene Außenbereich bietet in den Sommermonaten weitere Sitzgelegenheiten und lädt zum Verweilen ein. Ein Kaminofen sorgt im Winter für eine behagliche Atmosphäre. Neben der Gastraumfläche verfügt das Restaurant über sanitäre Anlagen, einen Personalraum und eine funktionale Küche. Die Räumlichkeiten sind grundsätzlich sofort nutzbar, kleinere Modernisierungen könnten das Ambiente weiter aufwerten.

In den Obergeschossen befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind. Im ersten Obergeschoss liegen drei 1-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 50 bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei gemeinschaftlich genutzte Abstellräume. Die Wohnungen befinden sich in einem überwiegend ordentlichen Zustand, teilweise mit Modernisierungsbedarf. Im Dachgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von etwa 60 bis 70 m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht ein Dachboden zur Verfügung, der aktuell als Lagerfläche genutzt wird, jedoch über Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum verfügt.

Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, ein Erdgasanschluss ist bereits am Grundstück vorhanden. Die Elektrik und die Heizkörper wurden im Jahr 2013 erneuert. Fenster, Böden und Bäder sind teilweise älteren Datums, aber weiterhin funktional. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem soliden, gepflegten Zustand mit überschaubarem Renovierungsbedarf – je nach Anspruch und geplantem Nutzungskonzept.

## Sonstiges

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale Position innerhalb des Ortes. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, der Bahnhof sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für eine dauerhafte Vermietung als auch für eine gemischte Eigennutzung ideal.

Insgesamt stellt dieses Mehrfamilienhaus mit angeschlossenem Restaurant eine seltene Gelegenheit für Investoren dar, die Wert auf solide Erträge, stabile Mieteinnahmen (Faktor 10) und langfristiges Wertsteigerungspotenzial legen. Mit seiner guten Lage, der soliden Bausubstanz und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeit bietet das Objekt hervorragende Voraussetzungen für eine renditestarke Kapitalanlage mit Perspektive.

Der Energieausweis ist bereits beauftragt und wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter 039931 50662 oder 0152 51418856.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de

## Preise

Kaufpreis: **339.000,00 EUR**

Mieteinnahmen(ist)/Jahr: **44.562,60 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

X-fache: **7,6**

Mieteinnahmen(soll)/Jahr: **46.000,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **7,14 inkl. Mwst**

## Zustand

Baujahr: **1905**

Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Teil-/Vollsanziert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **400 m<sup>2</sup>**

Vermietbare Fläche (m<sup>2</sup>): **400 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Gewerbeeinheiten: **2**

Nutzfläche (m<sup>2</sup>): **400 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Wohneinheiten: **4**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

Befuerung: **Ölheizung**

Räume sind veränderbar

## Verwaltung

Verfügbar: **ab sofort**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II

Siegfried Lietzmann

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a

15806 Zossen, bei Berlin

Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76

Fax.: 03222 / 123 46 04

Mail: lietzmann@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de