valyours




**Objekt-Nr. K-K-BD-25-039-TH**

24937 FLENSBURG

# PROVISIONSFREI! Teilsaniertes Zinshaus mit 12 Wohneinheiten in TOP Lage nahe Campus!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 411,06 m² | ca. 975 m² | 24 | 890.000 € |



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **890.000 €** |
| Mieteinnahmen (Ist) | **61.455 €** |
| Wohnfläche | **ca. 411,06 m²** |
| Zimmer | **24** |
| Gesamtfläche | **ca. 632,8 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 975 m²** |
| vermietbare Fläche | **ca. 411,06 m²** |
| Verfügbar ab | **nach Absprache** |
| Modernisierungen | **2020** |
| Baujahr | **1900** |
| Kategorie | **Standard** |

| | |
|---|---|
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **teilweise** |
| Etagen | **2** |
| Wohneinheiten | **12** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **27.01.2036** |
| Energieeffizienzklasse | **D** |
| Wesentlicher Energieträger | **Fernwärme** |
| Heizungsart | **Fernwärmeheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



.seitliche Vorderansicht von rechts

# Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus ca. 1900 verbindet den typischen Altbau-Charme eines klassischen Stadthauses mit einer soliden und laufend modernisierten Bausubstanz. Die ansprechende Straßenansicht mit schönen Fassadendetails und markanten Giebeln sorgt für einen wertigen ersten Eindruck – ein Pluspunkt für die Vermietbarkeit.
Das Gebäude steht auf einem ca. 975 m² großen Grundstück und umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 488,68 m². Die Vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 411.06m²

Die Lage im beliebten Flensburger Stadtteil Sandberg ist seit Jahren ein klarer Vermietungsvorteil. Die Nähe zur Universität, zum Campus sowie zur Innenstadt macht die Wohnungen besonders attraktiv für Studierende, Berufstätige und junge Paare. Entsprechend gut zeigt sich die Nachfrage.
Stabile Einnahmen & umfangreiche Investitionen
Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt ca. 61.455,00€. Damit bietet die Immobilie eine verlässliche Einnahmesituation mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Besonders interessant für Kapitalanleger:
Der Eigentümer hat in den vergangenen Jahren konsequent in den Werterhalt und die Modernisierung investiert. Größere Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, so dass kurzfristig kein größerer Investitionsaufwand zu erwarten ist.

Wichtige Maßnahmen im Überblick:
•2020: Komplettsanierung des Daches
-Neueindeckung mit modernen anthrazitfarbenen Betondachsteinen
-Zeitgemäße Dämmung
-Erneuerung aller Dachrinnen und Fallrohre
-Neue Schornsteinverkleidung
-Überarbeitung aller 12 Gauben
-Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

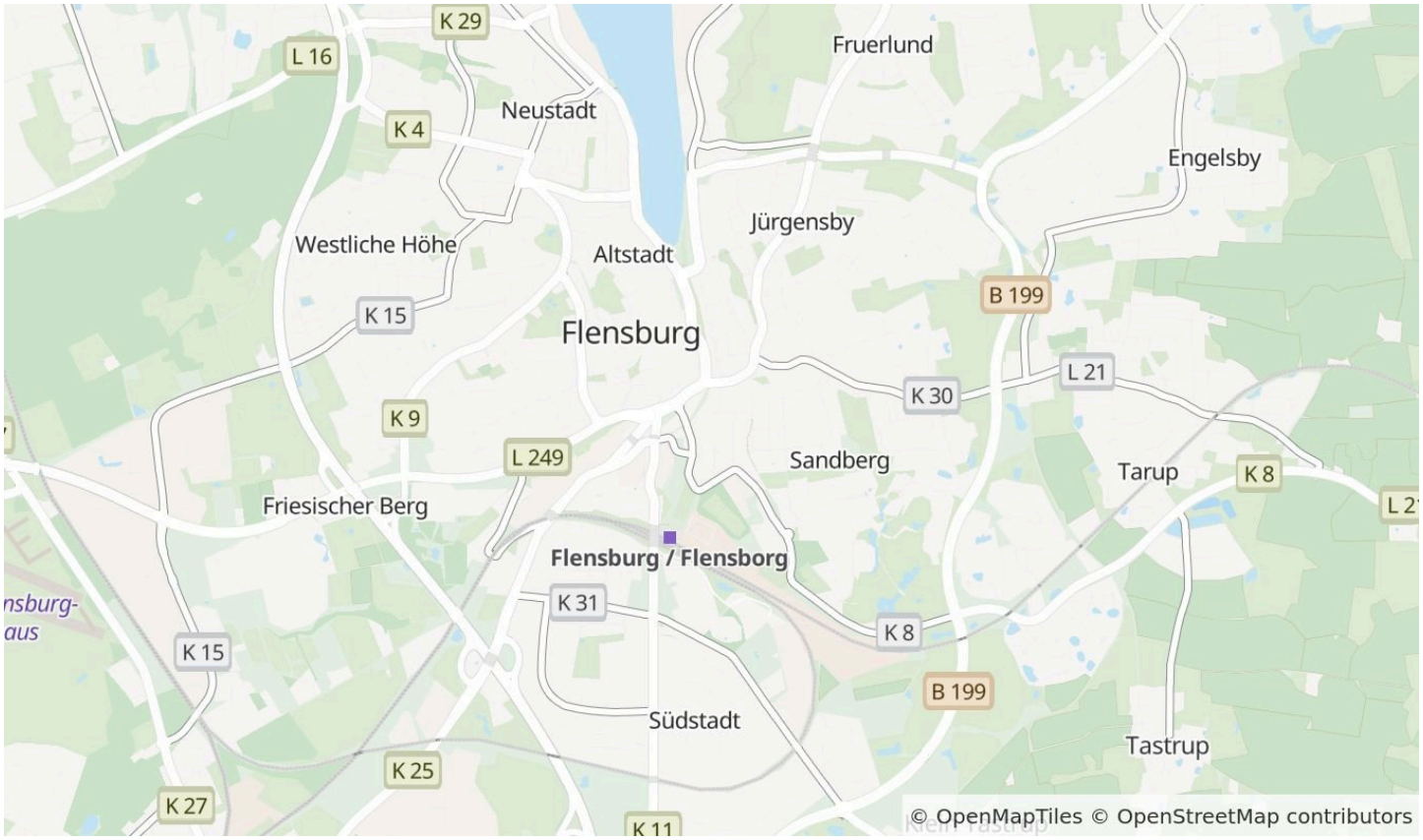
•2025: Modernisierung von zwei Wohnungen
-Umfassende Renovierung im Erd- und Obergeschoss
-Deutliche Aufwertung der Wohnqualität
-Weitere Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind unter dem Punkt Ausstattung aufgeführt.

Durch diese Maßnahmen befindet sich das Gebäude heute in einem guten bis sehr guten Pflegezustand. Die kontinuierlichen Investitionen reduzieren das Risiko größerer Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit.

Fazit für Kapitalanleger
Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine attraktive Kombination aus:
•gefragter Lage in Flensburg
•stabilen Mieteinnahmen
•bereits durchgeführten, umfangreichen Modernisierungen
•guter Bausubstanz
•langfristig gesicherter Vermietbarkeit

Ein solides Investment für Anleger, die Wert auf Bestandssicherheit, nachvollziehbare Investitionen und eine nachhaltige Ertragsperspektive legen.

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im attraktiven Flensburger Stadtteil Sandberg, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale, dennoch ruhige Lage sowie die unmittelbare Nähe zur Europa-Universität Flensburg und dem Campusgelände aus. Sandberg steht für eine hohe Lebensqualität und eine dauerhaft starke Nachfrage nach Wohnraum – ein wesentlicher Standortvorteil, insbesondere für Kapitalanleger.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte befinden sich sowohl im direkten Umfeld als auch in angrenzenden Stadtteilen. Ergänzt wird das Angebot durch das nahegelegene Stadtzentrum von Flensburg, das mit seiner historischen Innenstadt, der Flensburger Förde, vielfältiger Gastronomie und zahlreichen Einzelhandelsgeschäften ein urbanes Umfeld bietet.

Für Familien ist die Lage ebenfalls hervorragend geeignet: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind im Stadtteil Sandberg und den benachbarten Vierteln ansässig und bequem erreichbar. Die Nähe zur Universität macht den Standort darüber hinaus besonders attraktiv für Studierende, wissenschaftliche Mitarbeiter und junge Berufstätige.

Das Freizeit-, Sport- und Vereinsangebot ist vielfältig. Sportvereine, Fitnessstudios, Grünflächen sowie Naherholungsbereiche befinden sich in der Umgebung und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Förde unterstreichen den hohen Erholungswert des Stadtteils.

Die medizinische Versorgung ist sehr gut: Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken sind im näheren Umfeld vorhanden. Zudem ist das Diakonissenkrankenhaus Flensburg in kurzer Zeit erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung an die Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile. Der Flensburger Hauptbahnhof bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Die Bundesstraße B200 sowie die Autobahn A7 (Hamburg – Dänemark) sind ebenfalls zügig erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung für Pendler.

Insgesamt bietet der Stadtteil Sandberg eine ideale Kombination aus zentraler Lage, urbaner Infrastruktur und hoher Wohnqualität – ein stabiler und nachhaltig gefragter Standort für Wohnimmobilien in Flensburg.

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



.Rückansicht



.Das Mehrfamilienhaus in der Fördestadt

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



.Vorderansicht Haus 17+19



.rückwertige Ansicht , Bild 2

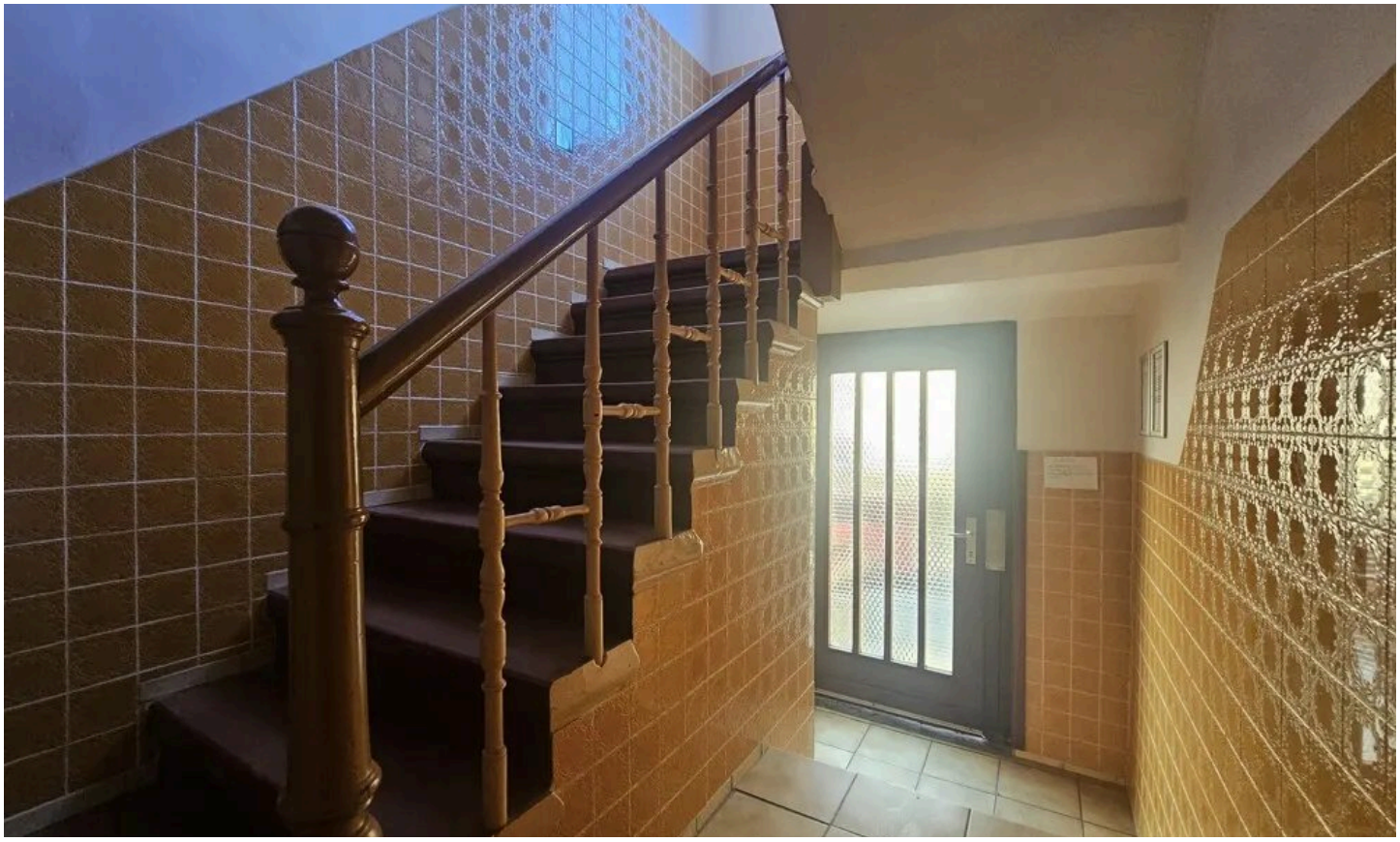
Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



.Blick vom Garten auf den Wintergarten



.Treppenhaus Haus 17

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



.Wohnzimmer, Haus 17, EG-WHG rechts



.Schlafzimmer, Haus 17, EG-WHG rechts

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



.Küche, Haus 17, EG-WHG rechts, Bild 2



.Wohnzimmer, Haus 17, OG-WHG links, Bild 2

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



.Blick von der Küche ins Wohnzimmer, Haus 17, OG-WHG links



.Wohnzimmer, Haus 17, DG-WHG rechts, Bild 1

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



.Küche mit EBK, Haus 17, DG-WHG rechts, Bild 1



.Kellerraum 1 Haus 17

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

valyours

**Wir sind Ihr Team in Büdelsdorf** und freuen uns auf Ihren Anru




Ihr Team in Büdelsdorf

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

# Ausstattung

— Objektübersicht

— Klassisches Mehrfamilienhaus / Altbau-Charme eines klassischen Stadthauses aus der Jahrhundertwende (ca. 1900)

— Gepflegter und laufend instand gehaltener Altbaubestand

— 12 Wohneinheiten

— vermietbare Wohnfläche ca. 411,06m²

— ca. 975 m² Grundstücksfläche

— Ausstattung & Bauweise

— Fernwärmeversorgung

— Teilweise erneuerte Holzfenster durch Kunststofffenster (2-fach verglast)

— Letzte Fenster-Erneuerung im Jahr 2021

— Dachgeschoss mit insgesamt 12 Dachgauben

— SAT-Gemeinschaftsanlage für beide Häuser (Nr. 17 und 19)

— Renovierungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (Auszug):

— Haus 17

— 2018

— Erdgeschosswohnung links modernisiert:

— neue Einbauküche

— neuer Laminatboden

— Malerarbeiten

— 2019

— Dachgeschoss links modernisiert:

— neuer Boden in Küche und Bad

— neu tapeziert und gestrichen

— Heizkörper neu lackiert

— zwei neue Innentüren

— Dachgeschosswohnung links vollständig saniert inkl. neuer Einbauküche

— 2020

— Obergeschosswohnung links:

— neues Gaubenfenster

— Obergeschosswohnung rechts:

— neuer Herd mit Kochfeld

— 2025

— Erdgeschosswohnung rechts renoviert

— Obergeschosswohnung links modernisiert

— Haus 19

— 2016

— Modernisierung / Renovierung:

— Erdgeschosswohnung links

— Obergeschosswohnung links

— 2017

— Modernisierung der Bäder:

— Erdgeschosswohnung links

— Dachgeschosswohnung links

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

— 2018

— Dachgeschosswohnung rechts modernisiert:

— Malerarbeiten

— neuer Laminatboden

— neue Einbauküche

— neue Fenster in der hinteren Gaube

— 2020

— Neue Traufbleche

— Haus 17 & 19

— 2017

— Überarbeitung der Schornsteine

— Instandsetzung der Dachgauben

— Erneuerung der Fallrohre

— 2019

— neue SAT-Gemeinschaftsanlage

— 2020

— Komplette Dachsanierung:

— Neueindeckung mit modernen, anthrazitfarbenen Flachbeton-steinen

— Erneuerung aller 12 Dachgauben

— Neue Dachrinnen und Fallrohre

— Neue Schornsteinverkleidung

— Tausch der Ventile an der Fernwärmestation

— 2021

— Erneuerung der Heizungspumpe (Grundfos)

— Einbau eines Schlammabscheiders

— Austausch der letzten Kunststofffenster

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

# Sonstiges

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 vorbehalten.

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de




## Ihr Ansprechpartner

### Herr Thorsten Hagge

valyours nord GmbH

Telefon: 00491737370318

E-Mail: thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online