

Seth

# Attraktives Mehrfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage – ideal für Kapitalanleger

CODE DU BIEN: 24157003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 288 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 795 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24157003	Prix d'achat	380.000 EUR
Surface habitable	ca. 288 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1968	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisation / Rénovation	2022
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 288 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

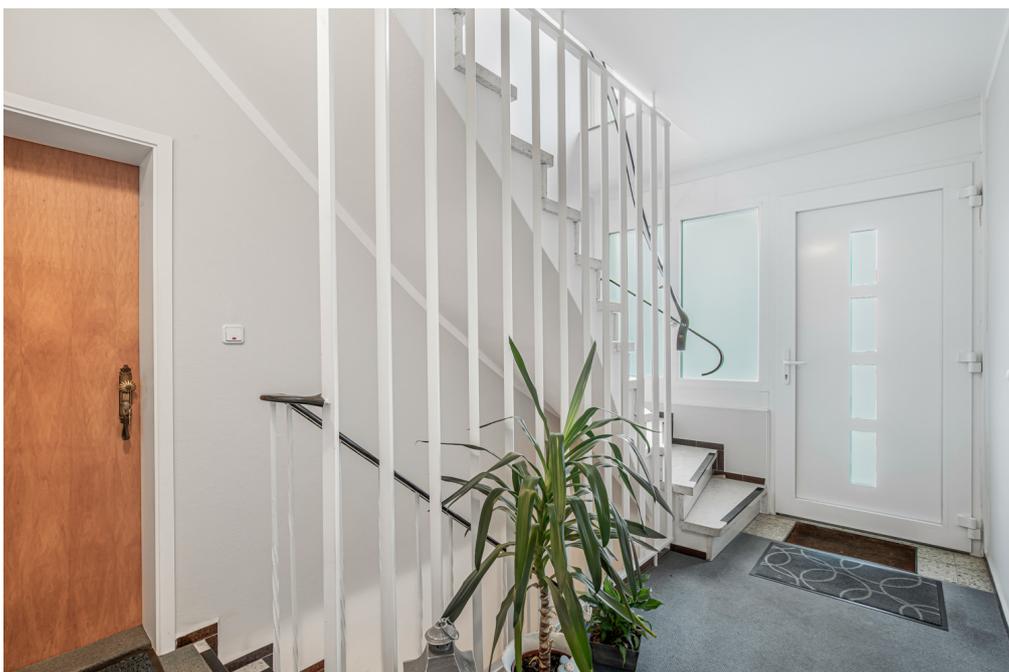
CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	160.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2027	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



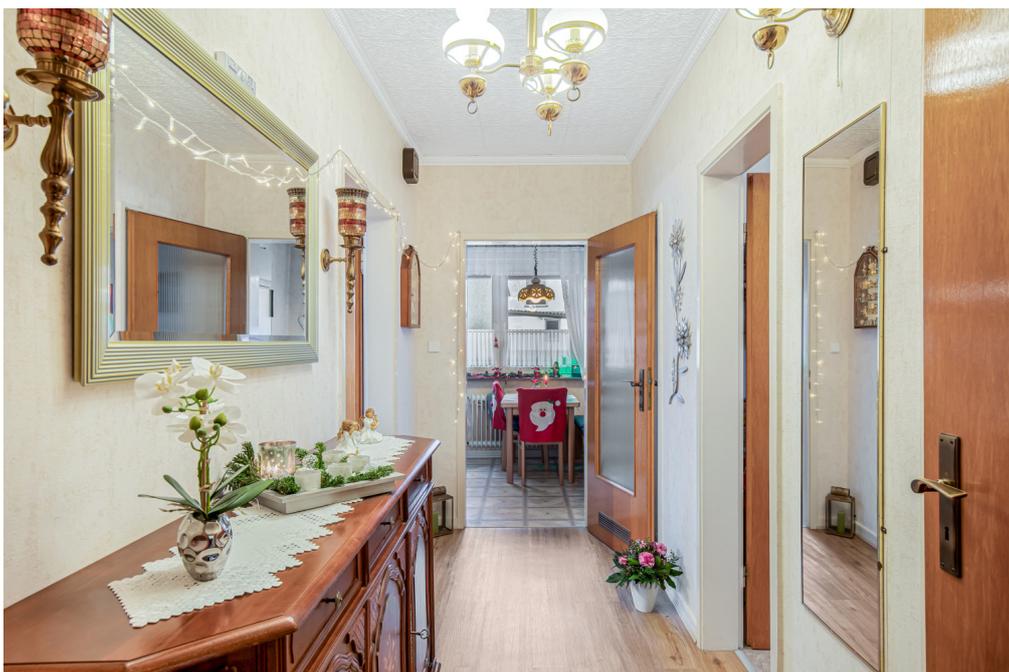
CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1968, das sich in einer begehrten und familienfreundlichen Wohngegend befindet. Die Immobilie umfasst vier vermietete Wohnungen mit jeweils ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2,5 Zimmern, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 288 m<sup>2</sup>, und das großzügige Grundstück von ca. 795 m<sup>2</sup> überzeugt mit einem gepflegten Garten und einer einladenden Gemeinschaftsterrasse. Das massiv errichtete Gebäude befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand, was durch regelmäßige Modernisierungen sichergestellt wurde. Zu den jüngsten Maßnahmen gehört die umfassende Renovierung der Wohnung im Erdgeschoss links im Jahr 2022, bei der sowohl das Badezimmer als auch der Fußboden erneuert wurden. Weitere wichtige Updates umfassen: Installation eines Wärmeverbundsystems (2015) Erneuerung der Fenster (2011 und 2015) Austausch der Haustür (2015) Sanierung aller Balkone (2021) Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Balkon, der modernen Wohnkomfort bietet. Ergänzt wird das Angebot durch vier Garagen mit direktem Zugang zum Haus sowie einen Vollkeller. Jede Wohneinheit hat dort einen separaten Kellerraum und eine eigene Wäscheküche. Die Beheizung erfolgt über Gas-Zentralheizungen aus dem Jahr 2010, die für zuverlässige Wärme sorgen. Die Wohnungen überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl funktional als auch charmant ist, und sich hervorragend für Paare oder kleine Familien eignet. Die Lage der Immobilie punktet durch ihre Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, was sie besonders für Familien attraktiv macht. Dieses Mehrfamilienhaus bietet nicht nur soliden Wohnkomfort, sondern auch ein interessantes Renditepotenzial. Die aktuellen Ist-Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 21.600 € pro Jahr, während die Soll-Mieteinnahmen auf etwa 31.104 € pro Jahr geschätzt werden. Dieses Entwicklungspotenzial macht das Objekt besonders reizvoll für Kapitalanleger. Die Kombination aus sorgfältig durchgeführten Renovierungen, gepflegten Außenanlagen und dem stabilen Mietzins macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Renditeobjekt zu bieten hat.

CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## Détails des commodités

- Massive Bauweise
  - sehr gepflegter Objektzustand
  - gepflegter Gartenbereich
  - Gemeinschaftsterrasse
  - Familiengegend
  - charmante Grundrisse
  - 4 vermietete Wohnungen
  - je Wohnung 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 1/2 Zimmer
  - 4 Balkone
  - 4 Garagen mit direktem Hauszugang
  - Vollkeller
  - pro Wohnung eine eigene Wäscheküche und Kellerraum
  - 4 Gas-Heizungen aus 2010
  - Wohnung Obergeschoss rechts 2012 komplett renoviert
  - Fenster 2011 und 2015 erneuert
  - Haustür ebenfalls 2015 neu eingebaut
  - Wärmeverbundsystem wurde 2015 angebracht
  - Alle Balkone wurden 2021 saniert
- 
- Soll-Mieteinnahmen pro Jahr: rd. 31.104,00 €
  - Ist-Mieteinnahmen pro Jahr: rd. 21.600,00 €

CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## Tout sur l'emplacement

Seth ist eine charmante Gemeinde im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein, die sich durch ihre ruhige, ländliche Atmosphäre und ihre hervorragende Anbindung an größere Städte auszeichnet. Mit rund 2.000 Einwohnern bietet Seth eine familiäre und naturnahe Umgebung, die insbesondere für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist. Die Lage von Seth verbindet idyllisches Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Die Gemeinde liegt etwa 10 Kilometer südlich von Bad Segeberg, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Hamburg, eines der bedeutendsten Zentren Norddeutschlands, ist in etwa 35 Minuten mit dem Auto über die A7 erreichbar, während auch Neumünster, Norderstedt und Lübeck bequem zu erreichen sind. Seth selbst bietet eine Grundschule, Kindergärten und eine Vielzahl an Vereinen, die ein aktives Gemeinschaftsleben fördern. Besonders beliebt sind die naturnahen Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege durch die umliegenden Felder, Wälder und Seen. Für Reitsportbegeisterte bietet die Region ebenfalls ideale Bedingungen. Die Gemeinde ist durch Busverbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, und die Nähe zu Bad Segeberg sorgt für eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. In Seth finden Sie die perfekte Kombination aus ländlichem Charme, einer starken Gemeinschaft und der Nähe zu den urbanen Zentren der Region – ein idealer Ort für ein entspanntes und familienfreundliches Leben.

CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 160.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24157003 - 23845 Seth

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)