

Lensahn – Lensahn

# Historisches Wohnhaus mit Potenzial – Ehemalige Bonbonfabrik mit drei Wohneinheiten

????????? ??????????: 24270024



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

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 343 m<sup>2</sup> • ??????????: 12 • ??????? ??: 1.118 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24270024	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 343 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	12		
????? ??????????????	1950		
		????????????????????	ca. 148 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	274.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.08.2034	????????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1950

???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ?????????



??????? ???????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ????????



???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ?????????



???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ?????????





???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ?????????



???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ?????????



??????? ????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ????????



???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ?????????



???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ?????????



??????? ???????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

?? ????????



??????? ???????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

??? ?????? ???????????

Dieses kompakte Wohnhaus, ursprünglich 1950 als Bonbonfabrik erbaut, bietet heute vielseitige Wohnmöglichkeiten mit insgesamt drei separaten Wohneinheiten auf einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 491 m<sup>2</sup>. Das Gebäude verbindet den industriellen Charakter seiner Bauzeit mit der Gemütlichkeit eines Mehrfamilienhauses, auf einem sehr schönen und ruhigen Grundstück. Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Wohnbereiche und umfasst insgesamt drei Einheiten, von denen zwei fest vermietet sind. Eine der Einheiten ist derzeit frei verfügbar und bietet Raum für individuelle Nutzung. Die Wohnung bedarf einer umfassenden energetischen Sanierung, bietet jedoch auf einer großzügigen Fläche ideale Voraussetzungen für eine große Familie und Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Nach Abschluss der Sanierung könnten Sie nicht nur erheblich Energiekosten einsparen, sondern auch den Wert der Immobilie erheblich steigern. Fazit: Dieses Gebäude bietet eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit Geschichte und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Mit zwei vermieteten Einheiten und einer großzügigen, frei verfügbaren Wohnung eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die Wert auf großzügige Wohnflächen und eine solide Immobilie legen. Die Mieteinnahmen der zwei Wohneinheiten betragen derzeit insgesamt 10.800,- Euro Jahresnettokaltmiete.

??????? ???????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

???????????????? ???? ??????????

- Großes Gebäude mit Geschichte (ehemalige Bonbonfabrik)
- Drei separate Wohneinheiten auf ca. 491 <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Zwei fest vermietete Wohnungen, eine Einheit frei verfügbar
- Große, helle Räume im hinteren Teil mit Wintergarten
- Ideale Aufteilung für Investoren oder Eigennutzer
- Solide Mieteinnahmen
- 2 Garagen
- Teilkeller ca. 56 m<sup>2</sup>



??????? ???????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

??? ??? ??? ???????????

Lensahn bietet eine Vielzahl an Schulangeboten unter anderem die Freie Waldorfschule Lensahn, einen Fußballverein, Fitnessangebote, eine Ballettschule sowie ein Freibad. Alles rund um den täglichen Bedarf kann man bequem fußläufig im Ortskern erreichen. Dazu gehören, Einkaufsmöglichkeiten, Drogeriemarkt, Imbiss und Restaurants, so wie ein Wochenmarkt, Ärzte, Banken und vieles mehr. Wer die Nähe zum Strand sucht wird nicht enttäuscht. Die schöne Klosterstadt Cismar erreicht man in etwa 10 Autominuten. Dort am Klostersee findet man noch herrliche Naturstrände und einen Katzensprung weiter ist man bereits in Grömitz und Kellenhusen. Auch in die andere Richtung erreicht man schnell den Weissenhäuserstrand und kann den Sommer dort genießen. Der Lensahner Museumshof lädt im Sommer zu einer Vielzahl von attraktiven Veranstaltungen ein. Lensahn verbindet schöne Landschaft, Nähe zu Strand und Meer mit bester Infrastruktur. Lensahn verfügt über ein eigenes Rathaus. Am Ortsrand befindet sich die Autobahnauffahrt A1 Puttgarden/Lübeck. Lübeck erreichen Sie in nur 20 Autominuten, Hamburg in etwa einer Autostunde. Über den Bahnhof erreichen Sie bequem die nächst größeren Städte wie Lübeck und Hamburg. Insgesamt verfügt Lensahn über eine sehr gute Infrastruktur.

??????? ???????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 274.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24270024 - 23738 Lensahn – Lensahn

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jessica Koppitz

---

Brückstraße 26 Neustadt in Holstein  
E-Mail: [neustadt.in.holstein@von-poll.com](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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