

## Baufirmen/Handwerker/Investoren aufgepasst!



<b>Preis auf Anfrage</b> Kaufpreis	<b>545,37 m²</b> Wohnfläche	<b>12</b> Zimmer insgesamt	<b>455 m²</b> Grundstück	<b>1900</b> Baujahr
---------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	------------------------

## Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	(Preis auf Anfrage)
Käuferprovision	5,950% inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1172
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Mehrfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Lollfuß 25
PLZ	24837
Stadt/Ort	Schleswig
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	545,37 m²
Grundstück	455 m²

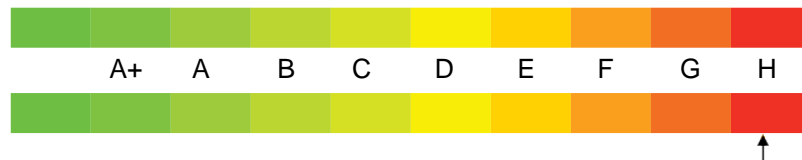
## Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	20 m²
Gesamtfläche	565,37 m²
Zimmer insgesamt	12
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	8
Anzahl Küchen	8
Objektzustand	Sanierungsbedürftig
Baujahr	1900

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Energiebedarf	335,48 kWh/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshausensemble in zentraler Lage von Schleswig erstreckt sich auf einem sonnigen 455 m<sup>2</sup> großen Grundstück in eleganter L-Form. Straßenseitig präsentiert sich das Vorderhaus mit historischer Putzfassade, während eine einladende Durchfahrt in den ruhigen Innenhof führt, wo Carports und ein praktischer Geräteschuppen zusätzlichen Komfort bieten.

Das um 1900 (das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt) in massiver Bauweise errichtete Vorderhaus beeindruckt mit drei großzügigen Vollgeschossen und einem liebevoll ausgebauten Mansarddach. Je drei Gauben auf Vorder- und Rückseite sorgen für helle, freundliche Wohnräume. Im Erdgeschoss lädt ein attraktives Ladengeschäft zur Nutzung ein, darüber verteilen sich sechs individuell geschnittene Wohnungen, die wieder vermietet werden möchten.

Das hintere Gebäude (Hinterhaus) besticht durch sein zeitloses Satteldach und zwei vollwertige Etagen mit einer Fläche von rund 117 m<sup>2</sup>. Hier befand sich einst eine Bäckerei, sodass sich ohne großen Aufwand ein zusätzlicher Wohnbereich realisieren lässt. Beide Häuser sind durch einen geschützten Zwischengang verbunden und verfügen über jeweils eine eigene Photovoltaikanlage. Ein Teilkeller ist im Vorderhaus ebenfalls noch vorhanden.

Im Mai 2023 entstanden durch einen Brand leider erhebliche Schäden im Erdgeschoss beider Häuser: Die Holzbalkendecken müssen erneuert werden und im Vorderhaus ist die Decke großflächig eingestürzt. Auch der Verbindungsbereich zwischen Vorder- und Hinterhaus bedarf einer sorgfältigen Wiederherstellung. Dieser Sanierungsbedarf eröffnet jedoch beste Möglichkeiten für Handwerksbetriebe, Bauträger oder Investoren, die das Ensemble nach modernen Standards revitalisieren und langfristig von attraktiven Mieteinnahmen profitieren möchten. Auch ein Abriß und Wiederaufbau sind denkbar. Das Vorderhaus verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 427 m<sup>2</sup> und das Hinterhaus hat über zwei Etagen ca. 117 m<sup>2</sup> zu bieten. Dies ergibt eine Gesamtfläche von rund 545 m<sup>2</sup>, die zur Vermietung zur Verfügung stehen. Eine jährliche Mieteinnahme zwischen 60 und 70 TEUR wäre damit marktüblich zu erzielen.

Für das Ladengeschäft im Vorderhaus und die frühere Bäckerei im Hinterhaus lag bereits 2008 eine genehmigte Nutzungsänderung zu Wohnraum vor. Obwohl diese Genehmigung mangels Fertigstellungsanzeige erloschen ist, kann sie durch Nachreichung oder einen neuen Bauantrag problemlos reaktiviert werden.

Aus Sicherheitsgründen ist das Betreten der stark beschädigten Erdgeschosse nur in Begleitung eines Ansprechpartners gestattet. Gerne stimmen wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin ab, damit Sie sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Immobilienprojekts überzeugen können.

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Stadt Schleswig – einer lebendigen Stadt im Herzen Schleswig-Holsteins mit rund 25.000 Einwohnern. Besonders prägend ist ihre direkte Lage an der Schlei, einem rund 42 Kilometer langen Meeresarm der Ostsee. Dieses verleiht der Stadt nicht nur ein maritimes Flair, sondern bietet auch vielfältige Möglichkeiten zur Erholung direkt am Wasser. Ob entspanntes Flanieren entlang der Uferpromenade, Bootsfahrten, Wassersport oder einfach der Blick über die Wasserfläche beim Eisessen – Schleswig bietet eine hohe Lebensqualität in direkter Nähe zur Natur.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und zentrale Lage im Stadtkern aus. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Ärztehäuser sowie Apotheken und Banken – alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren von der

Nähe zu Kitas, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen. Auch sportliche und kulturelle Angebote wie Fitnessstudios, Vereine, Museen und Veranstaltungsorte liegen in direkter Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer der bekanntesten Einkaufsstraßen Schleswigs. Hier pulsiert das Leben – eine ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und kurzen Wegen. Gleichzeitig bietet die Umgebung viel Raum für Erholung: Spaziergänge entlang der Schlei, entspannte Stunden im nahegelegenen Stadtpark oder sportliche Aktivitäten auf dem Wasser wie Segeln, Kanufahren oder Stand-Up-Paddling – hier kommen Naturliebhaber wie Aktive gleichermaßen auf ihre Kosten.

Wer die Umgebung erkunden möchte, findet in der Nähe zahlreiche lohnenswerte Ausflugsziele. Das Schloss Gottorf mit seinen Museen, der Barockgarten oder der St. Petri-Dom zählen zu den kulturellen Highlights der Region. Naturfreunde zieht es an die Ostsee, in die Schleiregion oder in das nahe gelegene Naturschutzgebiet Haithabu-Danewerk, das zum UNESCO-Welterbe gehört.

Hier eine Übersicht einiger Entfernungen:

Eckernförde: ca. 24 km

Rendsburg: ca. 30 km

Husum: ca. 40 km

Flensburg: ca. 44 km

Kiel: ca. 52 km

Insgesamt bietet diese Lage einen perfekten Mix aus zentralem, urbanem Wohnen und hoher Lebensqualität – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv ist.

## Karte



## Objektaustattung

## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Altersentsprechend
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Dusche
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Carport	Ja
Anzahl Etagen	3
Dachform	Mansarddach
Keller	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

Mehrfamilienhaus  
Vorder- und Hinterhaus  
Massive Bauweise  
Kleiner Teilkeller (Vorderhaus)  
Mansarddach (Vorderhaus)  
Satteldach (Hinterhaus)  
Jeweils drei Gauben auf Hausvorder- und Rückseite (Vorderhaus)  
Vorderhaus: 3 Vollgeschosse + ausgebaut DG  
Hinterhaus: 2 Vollgeschosse  
Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung  
PV-Anlage auf Vorder- und Hinterhaus (Ca. 6,2 kWp aus 1998)  
Durchfahrt zum Hof  
Hof mit Schuppen und Carports  
Gebäudeaufstockung erfolgte 1997  
Wassernähe (ca. 500 m zur Schlei)  
Gute Infrastruktur  
Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe  
Zentrale und bevorzugte Lage

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1172\_immobilie



1172\_luft\_1



1172\_hausansicht\_1



1172\_hausansicht\_2



1172\_hausansicht\_3



1172\_hausansicht\_4





1172\_stellplatz\_1



1172\_luft\_zentrale\_lage\_1



1172\_luft\_zentrale\_lage\_2

## Kontakt Daten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.