



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Hamburg  
Herr Maximilian Franzen  
Pappelallee 28  
22089 Hamburg

Telefon +49 40 3003151915  
Telefax +49 40 30031519160  
Mobil +49 151 11630332  
E-Mail franzen@impro.de  
Website www.impro.de

## Renovierungsbedürftiges Wohnhaus mit Potenzial in Flensburgs Norden

**ID** 0114/26

**€** gegen Gebot (unverb. Marktb. 115.000 EUR)

**%** zzgl. 7,14% Provision, mind. jedoch 3.500,00 EUR pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

**📍** 24939 Flensburg  
Vereinsstraße 8

**🌐** Deutschland

Grundstücksfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	ca. 1900	Wohnfläche	151,81 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	1	Energieausweis	nicht vorhanden	Terrasse	Ja
Erschließung	voll erschlossen				

### Objektbeschreibung

#### Lage

- Flensburg ist eine kreisfreie Stadt im Norden Schleswig-Holsteins mit ca. 95.000 Einwohnern.
- Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Flensburger Nordstadt, ca. 4 km nördlich der Innenstadt.
- Die Umgebung ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt.

#### Objektbeschreibung

- Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Mehrfamilienhaus mit ursprünglich vier Wohneinheiten (jeweils eine pro Geschoss), das derzeit als Einfamilienhaus genutzt wird.
- Das Gebäude ist nicht unterkellert. Ein früher vorhandener Kartoffelkeller wurde verschlossen. Eine Dämmung ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- Seit Juni 2025 stehen die äußere Gebäudehülle sowie das Treppenhaus unter Denkmalschutz.
- Rückseitig befindet sich ein Innenhof mit größerem Schuppen.
- Das Dach wurde im Jahr 2010 erneuert und befindet sich in ordnungsgemäßem Zustand.
- Im Dachgeschoss (Spitzboden) sind Velux-Dachflächenfenster verbaut.
- Die übrigen Fenster stammen überwiegend aus ca. 2010 und sind als zweifach verglaste Holzfenster ausgeführt.
- Im Erdgeschoss wurden rückseitig neue Türen eingebaut, deren Fertigstellung jedoch noch nicht vollständig erfolgt ist.
- Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmanlage aus dem Jahr 2010, die sich unterhalb der Treppe befindet.
- Heizkörper sind in den Wohnräumen vorhanden, das Treppenhaus ist unbeheizt.

- Im gesamten Gebäude ist Echtholzparkett verlegt, teilweise im ursprünglichen Zustand, teilweise erneuert.

### **Aufteilung:**

- Erdgeschoss: Zwei Zimmer, Flur, Küche
- 1. Obergeschoss: Drei Zimmer, Flur, Bad
- 2. Obergeschoss: Drei Zimmer, Flur
- Dachgeschoss: Zwei Zimmer, Flur, Bad
- Spitzboden

### **Mängel und Hinweise**

- Im Gebäude besteht an mehreren Stellen Renovierungsstau.
- Im 1. Obergeschoss besteht nach vorliegendem Gutachten ein Holzschwammbefall im Fußbodenbereich.
- Im 2. Obergeschoss sind Anzeichen für möglichen Holzwurmbefall im Fußboden erkennbar.
- Im Gebäude ist an mehreren Stellen Feuchtigkeit und teilweise Schimmelbefall sichtbar.
- Das Gebäude wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt.
- Eine Rückführung in ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten ist grundsätzlich möglich.
- Verkauf aus Insolvenz. Der Kaufpreis versteht sich gegen Gebot. Zustimmung Insolvenzverwaltung und Grundpfandgläubiger erforderlich.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

### **Sonstiges**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

