

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten – 4 Garagen & 10,5 % Bruttomietrendite



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58809 Nachrodt-Wiblingwerde
Baujahr: 1912
Zimmerzahl: 18
Wohnfläche (ca.): 392 m²
Grundstücksfläche (ca.): 575 m²
Garage / Stellplatz: ja
Wesentlicher Energieträger: Gas
Energieausweis Baujahr: 1912

Kaufpreis
€ 299.000,-

- > Mehrfamilienhaus
- > Nachrodt-Wiblingwerde
- > 18 Zimmer

- > 392 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260247



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58809 Nachrodt-Wiblingwerde, Dorfstraße 7
Baujahr	1912
Zimmerzahl	18
Wohnfläche (ca.)	392 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	575 m ²
Kaufpreis	299.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1912
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	12
Badezimmer	6
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.
Provisionshinweis	Cici Immobilien ist in dieser Transaktion als Makler für beide Vertragsparteien tätig (Doppelmaklertätigkeit gem. § 654 BGB). Bei erfolgreichem Abschluss des notariellen Kaufvertrags wird eine Maklerprovision von jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises fällig – getragen jeweils vom Käufer und vom Verkäufer in gleicher Höhe. Die Courtagepflicht entsteht mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrags.

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen Tallage von Nachrodt-Wiblingwerde, eingebettet zwischen bewaldeten Hängen des Märkischen Sauerlandes, präsentiert sich dieses solide Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912 als seltene Gelegenheit für renditeorientierte Kapitalanleger. Das freistehende Gebäude bildet den südlichen Teil eines Doppelwohnhauses und verfügt über insgesamt sechs eigenständige Wohneinheiten auf Erdgeschoss,

Obergeschoss und Dachgeschoss – letzteres wurde 1951 planmäßig zu zwei weiteren 3-Zimmer-Wohnungen ausgebaut. Jede Einheit besitzt einen eigenen Stromzähler, einen separaten Sicherungskasten sowie eine eigene dezentrale Vaillant-Gastherme für Heizung und Warmwasser. Das bedeutet: Jeder Mieter heizt vollkommen eigenständig und zahlt ausschließlich das, was er selbst verbraucht – ohne Heizkostenumlage über den Vermieter und ohne gegenseitige Abhängigkeit zwischen den Mietparteien. Für den Eigentümer entfällt der gesamte Aufwand einer zentralen Heizkostenabrechnung. Aktuell sind drei der sechs Wohneinheiten vermietet und erzielen eine monatliche Kaltmiete von 2.610 €. Zwei Wohneinheiten stehen bereits leer, eine weitere – derzeit von den Eltern des Eigentümers bewohnt – wird nach deren geplantem Auszug ebenfalls frei. Nach dem Auszug stehen damit insgesamt drei Einheiten zur freien Verfügung. Diese drei Einheiten bieten dem Käufer den seltenen Vorteil, die Miethöhe direkt am Markt festlegen zu können – entweder nach eigener Modernisierung oder zur Selbstnutzung

Ausstattung:

Die Immobilie präsentiert sich in einem soliden, gepflegten Zustand mit einem bereits fortgeschrittenen Modernisierungsstand in mehreren Einheiten. Die Bausubstanz ist massiv: Backsteinmauerwerk, historische Holzbalkendecken und ein Satteldach mit Falzziegeln (Hauptdach) sowie Schieferdeckung an den Dachgauben bilden das Fundament. Eine Erdgeschosswohnung wurde vollständig saniert und erhielt ein hochwertiges Bad mit bodengleicher Dusche, hängendem WC und Handtuchheizkörper sowie neuen Eichenlaminat-Boden und LED-Einbaustrahler im Flur. Zwei Obergeschosswohnungen wurden ebenfalls modernisiert und verfügen über Einbauküchen, zeitgemäße Böden und renovierte Bäder. Die übrigen Einheiten bieten Entwicklungspotenzial bei Mieterwechsel. Ergänzt wird das Objekt durch vier Garagenboxen auf eigenem Hof, einen seitlichen Gartenbereich mit Rasenfläche, eine überdachte Terrasse sowie einen Balkon mit unverbautem Naturblick im ersten Obergeschoss. Im Keller befinden sich eine gemeinschaftliche Waschküche sowie abschließbare Kellerabteile für alle Einheiten. Die Kupfer- und Stahlleitungen wurden in Teilen bereits erneuert.

Lagebeschreibung:

Nachrodt-Wiblingwerde liegt im Märkischen Sauerland, eingebettet in das Volmetal zwischen bewaldeten Hängen. Die Gemeinde gehört zum Märkischen Kreis (NRW) und verbindet naturnahes Wohnen in ruhiger Tallage mit einer guten regionalen Erreichbarkeit.

- > Mehrfamilienhaus
- > Nachrodt-Wiblingwerde
- > 18 Zimmer

- > 392 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260247



Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen, ruhigen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Städte Altena (ca. 8 km), Lüdenscheid (ca. 15 km) und Hagen (ca. 25 km) sind über Bundesstraßen sowie die A45 (Sauerlandlinie, ca. 5 km) in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus naturnaher Lage und guter überregionaler Anbindung macht den Standort für Mieter besonders attraktiv und sichert eine stabile Nachfrage.

Sonstiges:

Finanzierungsbeispiel: Bei einer Finanzierung des Kaufpreises von 299.000 € mit einem Zinssatz von 4,5 % und einer anfänglichen Tilgung von 2 % ergibt sich eine monatliche Rate von ca. 1.621 €. Bei drei vermieteten Einheiten mit 2.610 € monatlicher Kaltmiete wird die Finanzierungsrate durch die laufenden Mieteinnahmen bereits vollständig gedeckt – noch bevor die drei freien Einheiten neu vermietet werden.

Steuerlicher Hinweis: Altbauten dieser Baujahrsklasse (Baujahr ca. 1912) können unter bestimmten

Voraussetzungen nach § 7i EStG erhöht abgeschrieben werden. Wir empfehlen die Abstimmung mit Ihrem Steuerberater.

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Massiver Altbau ca. 1912, solide Bausubstanz
- Sechs eigenständige Wohneinheiten auf drei Etagen
- Sofortige Mieteinnahmen aus drei vermieteten Einheiten
- Drei Einheiten frei – ideal für Neuvertragsgestaltung oder Eigennutzung
- Bruttomietrendite ca. 10,5 % bei Kaufpreis 299.000 €
- Vier Garagenboxen als zusätzliche Einnahmequelle
- Teilweise modernisiert – weiteres Potenzial vorhanden
- Dezentrale Vaillant-Gastherme je Einheit
- Naturnahe Tallage mit guter regionaler Anbindung (A45)

FAZIT

Dieses historische Mehrfamilienhaus in Nachrodt-Wiblingwerde stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein solides Renditeobjekt mit sofortigen Mieteinnahmen, attraktivem Einstiegspreis und konkretem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Die Kombination aus bewährter Altbausubstanz, teilweiser Modernisierung, vier Garagen und zwei frei werdenden Einheiten macht dieses Objekt für renditeorientierte Kapitalanleger zu einer besonders interessanten Investitionsmöglichkeit.

Objektbilder:



02. Ansicht von Links



03. Ansicht von Rechts



04. Balkon

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Nachrodt-Wiblingwerde
- > 18 Zimmer

- > 392 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260247



05. Überdachte Terrasse



08. Wohnzimmer



06. Gartenansicht



09. Kueche



07. Wohnzimmer



10. Schlafzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Nachrodt-Wiblingwerde
- > 18 Zimmer

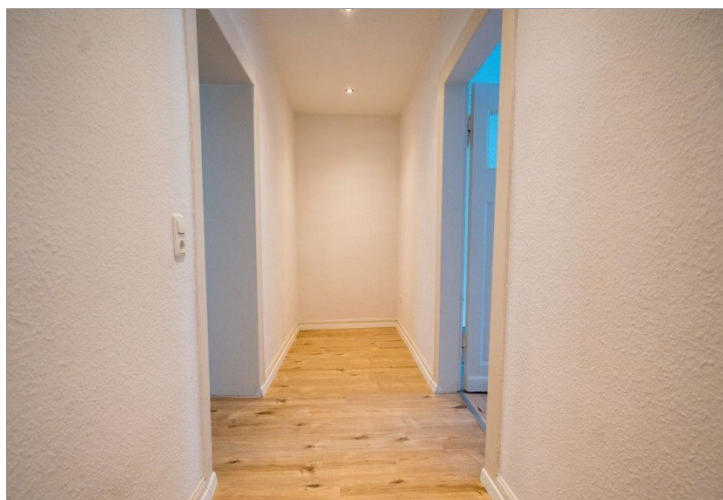
- > 392 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260247



11. Kinderzimmer



14. Unterverteilung



12. Diele



15. Wohnzimmer



13. Badezimmer mit Dusche



16. Kueche

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Nachrodt-Wiblingwerde
- > 18 Zimmer

- > 392 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260247



16. Kueche



19. Badezimmer



17. Schlafzimmer



18. Kinderzimmer

