

Kapitalanlage in Werdohl: 6-Familienhaus mit ca. 345 m² Wohnfläche & attraktivem Renditepotenzial



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58791 Werdohl
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 18
Wohnfläche (ca.): 345 m²
Grundstücksfläche (ca.): 877 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 269.000,-

> Mehrfamilienhaus

> Werdohl

> 18 Zimmer

> 345 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260251



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58791 Werdohl, Klosterweg 12
Baujahr	1961
Zimmerzahl	18
Wohnfläche (ca.)	345 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	877 m ²
Kaufpreis	269.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	278 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1961
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	12
Badezimmer	6
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	3 Monate
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Provisionshinweis	Bei erfolgreichem Nachweis oder Vermittlung und Abschluss eines notariellen Kaufvertrages beträgt die vom Käufer an Cici Immobilien zu zahlende Maklerprovision 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt., berechnet auf den notariell beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.
-------------------	---

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein massiv errichtetes 6-Familienhaus aus dem Baujahr 1961 in Werdohl. Mit insgesamt ca. 345 m² Wohnfläche auf einem 877 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die einen vollständigen Wohnungsbestand mit attraktivem Entwicklungspotenzial erwerben möchten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf vier Wohnungen mit jeweils ca. 64 m² sowie zwei Dachgeschosswohnungen mit jeweils ca. 44 m². Damit verfügt das Haus über einen ausgewogenen Wohnungsmix, der sowohl kleinere Haushalte als auch Familien anspricht.

Die vier größeren Wohnungen sind jeweils klassisch und familiengerecht in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer, Flur und Balkon aufgeteilt. Auch die beiden Dachgeschosswohnungen verfügen über kompakte und gut nutzbare Grundrisse mit mehreren Wohn- und Schlafräumen, Küche und Badezimmer.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Jeder der sechs Wohnungen ist ein eigener Kellerraum zugeordnet, sodass zusätzliche Abstellmöglichkeiten für die Bewohner vorhanden sind.

Besonders interessant ist die Kombination aus sechs Wohneinheiten und dem für ein Mehrfamilienhaus großzügigen Grundstück. Garten- und Außenflächen schaffen zusätzlichen Wohnwert und erhöhen die Attraktivität insbesondere für Familien.

Das Objekt wird derzeit vollständig eigengenutzt und ohne bestehende Mietverhältnisse veräußert. Ein Erwerber kann die Wohnungen somit nach Übergabe neu positionieren, die Mietstruktur selbst aufbauen und notwendige Modernisierungen gezielt mit der anschließenden Vermietung verbinden.

Bei einem Kaufpreis von 269.000 € entspricht dies rechnerisch nur rund 780 € je m² Wohnfläche – eine interessante Ausgangsbasis für den Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage mit sechs separaten Einheiten.

Ausstattung:

Das Mehrfamilienhaus wurde in solider Massivbauweise mit Betondecken errichtet und bietet eine robuste Grundsubstanz. Neben bereits vorgenommenen technischen und baulichen Modernisierungen besteht in einzelnen Bereichen weiteres Entwicklungspotenzial.

Der Elektrohauptkasten sowie die Unterverteilungen in den Wohnungen wurden erneuert. Damit wurde ein wesentlicher Teil der elektrischen Infrastruktur des Gebäudes bereits modernisiert.

In drei der sechs Wohneinheiten wurden die Fenster erneuert und durch dreifach verglaste Fenster ersetzt. Die übrigen Wohnungen verfügen über Fenster unterschiedlichen Bestandsalters. Ebenfalls wurden die Geländer der vier vorhandenen Balkone erneuert.

Die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen. Aktuell sind insgesamt fünf separate Heizungsanlagen vorhanden. Die Warmwasserbereitung erfolgt in vier Wohnungen über die vorhandenen Thermen und in zwei Wohnungen über elektrische Durchlauferhitzer.

> Mehrfamilienhaus

> Werdohl

> 18 Zimmer

> 345 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260251



Das Gebäude ist teilunterkellert. Jeder der sechs Wohneinheiten ist ein eigener Kellerraum zugeordnet, wodurch zusätzliche Abstellflächen für die Bewohner zur Verfügung stehen.

Die Sanitärbereiche sowie Teile des Innenausbaus befinden sich überwiegend in einem älteren Bestandszustand. Insbesondere bei Bodenbelägen, Wänden, Türen und einzelnen Bädern besteht teilweise Renovierungs- und Modernisierungspotenzial. Ein Erwerber kann die Wohnungen dadurch schrittweise aufwerten und an einen zeitgemäßen Vermietungsstandard anpassen.

Das Dach ist älteren Baujahrs, befindet sich nach Angaben des Eigentümers jedoch in einem guten Zustand.

Zum Objekt gehören vier Balkone, eine seitlich angelegte Terrasse, ein großzügiger Garten sowie eine Garage. Unmittelbar vor dem Gebäude bestehen darüber hinaus weitere Parkmöglichkeiten.

Durch die Kombination aus vorhandenen Modernisierungen und klar erkennbarem Entwicklungspotenzial bietet die Immobilie eine gute Grundlage für eine technische und optische Aufwertung im laufenden Bestand.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Klosterweg 12 in 58791 Werdohl im Märkischen Kreis und damit im südlichen Sauerland. Werdohl ist eine gewachsene Wohn- und Gewerbestadt mit einer für den täglichen Bedarf vorhandenen Infrastruktur.

Im Stadtgebiet befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Damit bietet der Standort wichtige Voraussetzungen sowohl für Familien als auch für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Durch die Lage innerhalb des Märkischen Kreises bestehen regionale Verbindungen unter anderem in Richtung Lüdenscheid, Altena, Neuenrade und Plettenberg. Die umliegenden Städte und Gewerbestandorte erweitern das potenzielle Einzugsgebiet für Arbeitnehmer und Berufspendler.

Das direkte Umfeld des Objektes ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Für die Vermietung ist insbesondere der vorhandene Wohnungsmix interessant: Die vier größeren Wohnungen mit jeweils ca. 64 m² bieten familiengerechte Grundrisse mit Kinderzimmer und Balkon, während die beiden kompakteren Dachgeschosswohnungen auch für kleinere Haushalte interessant sind.

Zusätzlichen Wohnwert schafft das großzügige Grundstück mit Garten- und Außenflächen. Gerade diese Kombination aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen, familiengerechten Grundrissen und Außenbereichen

bietet gute Voraussetzungen für eine langfristig ausgerichtete Vermietung.

Insgesamt verbindet der Standort eine etablierte Wohnlage mit der Nähe zu mehreren Wirtschafts- und Arbeitsstandorten des Märkischen Kreises.

Sonstiges:

Der Kaufpreis für das gesamte 6-Familienhaus beträgt 269.000 €. Bei ca. 345 m² Wohnfläche entspricht dies einem Kaufpreis von lediglich rund 780 € je m² Wohnfläche.

Nach unserer Einschätzung erscheint nach entsprechender Herrichtung und Neuvermietung eine Soll-Kaltmiete von insgesamt ca. 2.500 € monatlich realistisch. Daraus ergibt sich eine mögliche Jahreskaltmiete von ca. 30.000 €. Bezogen auf den Kaufpreis entspricht dies einer rechnerischen Bruttomietrendite von ca. 11,15 % und einem Kaufpreisfaktor von ca. 8,97.

Auch bei einer bewusst konservativen Kalkulation mit lediglich 2.200 € monatlicher Soll-Kaltmiete bzw. 26.400 € jährlich ergibt sich noch eine rechnerische Bruttomietrendite von ca. 9,81 % und ein Kaufpreisfaktor von ca. 10,19.

Finanzierungsbeispiel: Bei einer Finanzierung des Kaufpreises von 269.000 € mit angenommenen 4,0 % Sollzins und 2,5 % anfänglicher Tilgung ergibt sich eine Annuität von 6,5 % bzw. rund 1.457 € monatlich. Selbst die konservativ angesetzte Soll-Kaltmiete von 2.200 € liegt damit rechnerisch rund 743 € monatlich über der beispielhaften Annuität.

Die Immobilie wird derzeit vollständig eigengenutzt und ohne bestehende Mietverhältnisse veräußert. Der Erwerber kann die zukünftige Mietstruktur somit selbst gestalten und die Einheiten nach Übergabe neu vermieten.

Die Beispielrechnungen dienen ausschließlich der Orientierung. Erwerbsnebenkosten, Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung, Rücklagen, mögliche Leerstände, Steuern sowie individuelle Finanzierungskonditionen sind nicht berücksichtigt. Die angegebenen Soll-Mieten stellen eine Einschätzung und keine Garantie zukünftiger Mieterträge dar.

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Informationen. Flächen-, Miet- und Ertragsangaben sind als ca.-Angaben bzw. Prognosen zu verstehen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:

- > Mehrfamilienhaus
- > Werdohl
- > 18 Zimmer

- > 345 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260251



01 Aussenansicht frontal DSC02187



05 Gartenbereich DSC02178



02 Aussenansicht schraeg mit Garage DSC02190



06 Wohnzimmer mit Kamin Ansicht 1 DSC02163



04 Rueckansicht Dach DSC02141



07 Wohnzimmer mit Kamin Ansicht 2 DSC02165

- > Mehrfamilienhaus
- > Werdohl
- > 18 Zimmer

- > 345 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260251



08 Wohnzimmer mit Balkon DSC02146



11 Kueche modern DSC02160



09 Weiterer Wohnraum DSC02144



12 Kueche weitere Wohneinheit DSC02152



10 Essbereich DSC02149



13 Kinderzimmer DSC02153

- > Mehrfamilienhaus
- > Werdohl
- > 18 Zimmer

- > 345 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260251



14 Kinderzimmer derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt DSC02158



17 Flur DSC02159



15 Badezimmer mit Badewanne DSC02155



18 Essbereich weitere Wohneinheit DSC02168



16 Badezimmer weitere Wohneinheit DSC02166



19 Wohnbereich Dachgeschoss DSC02171



Ansprechpartner: _____

Herr Harun Cici

Telefon: 02392-806828

Mobil: 0172-9422828

E-Mail: haruncici@haruncici.de

Firmendaten:

Gesetzlicher Vertreter:

Harun Cici

USt-IdNr.:

302/5017/0024

Registergericht:

SIHK Hagen

Gewerbebeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:

Märkischer Kreis, Amt für öffentliche Ordnung, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel.: 02351 / 9 66 60, Fax: 02351 / 966886322

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Landrat des Märkischen Kreises, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel. 02351 / 9 66 60, Fax-Nr. 02351/966886322

Verbraucherinformationen

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die

Europäische Kommission stellt unter

<https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit.

Der Anbieter nimmt nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Ihre Notizen: