Objektnummer FALC-HaYe-65765

Mehrfamilienhaus zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage – Provisionsfrei!

Eckdaten

Kaufpreis	***699.000,00 €***
Jahresnettomiete	***27.600,00 €***
Faktor	***25,3***

Wohnfläche	***288,0 m²***
Grundstücksfläche	***990,0 m²***
Anzahl Zimmer	***16,0***
Anzahl Stellplätze	***2,0***
Baujahr	***1952***
Zustand	***Teilsaniert***
Letzte Modernisierung	***2020***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat***
Stellplatzart	***Freiplatz***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Geltende EnEV	***Liegt bei Besichtigung vor***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die angebotene Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Gegend in Hamm, die sich durch eine stabile sozio-demografische Struktur und moderate Leerstandsquote auszeichnet. Kapitalanleger profitieren hier von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Mietnachfrage und Angebot, unterstützt durch eine bequeme Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen.

Die Immobilie liegt strategisch günstig, mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist gerade einmal ca. 60 Meter entfernt, was eine nahtlose Verbindung zu anderen Stadtteilen ermöglicht. Ebenso bemerkenswert ist die Autobahnanbindung, mit der nächstgelegenen Auffahrtsstelle zur A 2 in ca. 3 Kilometern Entfernung, was die Attraktivität für Pendler erhöht. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist zudem in rund 90 Kilometern erreichbar und bietet bequeme Anbindung an nationale und internationale Reiseziele.

In unmittelbarer Nähe finden sich wichtige Points of Interest, die für potenzielle Mieter von Interesse sind. Die Bildungseinrichtungen sind durch die Nähe zur Freien Waldorfschule (ca. 300 Meter) und weiterführende Schulen gut abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten sind durch Supermärkte wie Lidl (ca. 250 Meter) und Edeka Weber gesichert, wodurch der Bedarf des täglichen Lebens problemlos gedeckt werden kann. Des Weiteren bietet die Nähe zu Freizeit- und Erholungsflächen, wie dem Stadtteilpark Pelkum in ca. 380 Metern Entfernung, eine attraktive Lebensqualität für verschiedenste Zielgruppen.

Die Umgebung zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Individual- und öffentlichen Mobilitätsmöglichkeiten aus, ergänzt durch ein breites Angebot an gesundheitlicher Versorgung. Die Nähe zu drei Apotheken innerhalb eines Kilometers stellt sicher, dass gesundheitliche Bedürfnisse der Bewohner stets umfassend gedeckt sind.

Diese Faktoren machen die Lage zu einem attraktiven Anlageziel, welches sowohl langfristige Sicherheit als auch potenziellen

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 vermieteten Wohnungen, das auf einem großzügigen Grundstück von 990 m² gelegen ist. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine stabile und attraktive Einnahmequelle für Kapitalanleger oder auch die Möglichkeit zur Erweiterung durch den Ausbau des Dachbodens.

Aufteilung der Wohnungen:

Das Gebäude ist in 5 separat vermietbare Einheiten unterteilt:

Erdgeschoss:

Wohnung 1: ca. 92 m²
Wohnung 2: ca. 52 m²
Obergeschoss:

Wohnung 3: ca. 52 m²
Wohnung 4: ca. 52 m²
Wohnung 5: ca. 40 m²
Die Wohnungen sind durchgehend saniert und bieten modernen Wohnkomfort. Alle Wohnungen wurden mit neuen Laminatböden ausgestattet, die Wände wurden frisch gestrichen und die WC-Anlagen wurden erneuert.

Technische Ausstattung:

Heizung: Gas-Etagenheizung in jeder Wohnung, die 2020 erneuert wurde, sorgt für individuelle Heizkostenabrechnung und hohe Energieeffizienz.
Fenster: Alle Fenster sind zweifach verglast, was den Energieverbrauch reduziert und den Wohnkomfort erhöht.
Dämmung: Die Dämmung des Gebäudes wurde im Jahr 2000 erneuert und sorgt für eine gute Energieeffizienz und einen niedrigen Heizenergiebedarf.
Zusätzliche Merkmale:

Garten: Der große Garten mit Pavillon bietet nicht nur Platz für Entspannung und Freizeitgestaltung, sondern kann bei Bedarf in mehrere separate Bereiche aufgeteilt werden, sodass alle Mieter des Hauses ihn gemeinschaftlich nutzen können.
Parkmöglichkeiten: Es stehen zwei Außenstellplätze zur Verfügung, zusätzlich gibt es ausreichend weitere Parkmöglichkeiten auf der Straße.
Ausbaumöglichkeit: Der Dachboden des Hauses bietet Potenzial für eine Erweiterung. Hier besteht die Möglichkeit, zwei kleine Wohnungen oder eine große Wohnung auszubauen, was zusätzliche Einnahmen generieren könnte.

Zustand des Hauses:

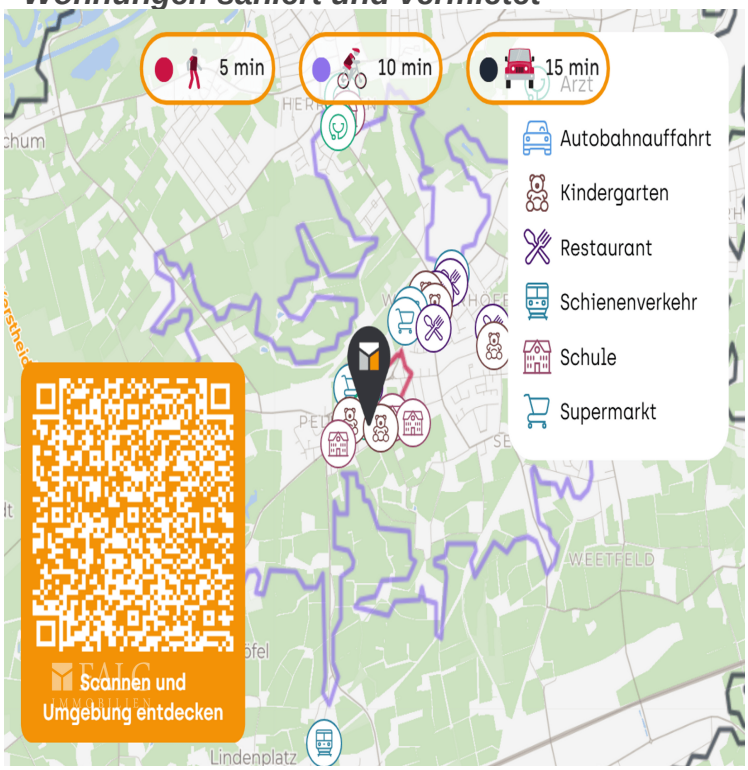
Das Mehrfamilienhaus befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand und wurde fortlaufend instand gehalten. Die Erneuerungen in den letzten Jahren, wie die Heizungserneuerung sowie die

Sanierung der Wohnungen, gewährleisten, dass das Gebäude sowohl für die Mieter als auch für den Käufer eine langfristige und zuverlässige Wertanlage darstellt.

Fazit:

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Möglichkeit für Kapitalanleger, die eine renditestarke Immobilie suchen. Mit insgesamt 5 vermieteten Wohnungen, einer guten Bausubstanz und dem zusätzlichen Potenzial durch den Dachbodenausbau stellt das Objekt eine attraktive Chance für die Zukunft dar. Der große Garten, die renovierten Wohnungen und die gute technische Ausstattung runden das Angebot ab und bieten sowohl den Mietern als auch dem Eigentümer ein hohes Maß an Lebensqualität und Komfort.

Der Eigentümer nutzt derzeit die 92 m² große Wohnung im Erdgeschoss, würde jedoch bei Verkauf ausziehen. Sollte kein Eigenbedarf des Käufers bestehen, wird für einen Nachmieter gesorgt.

Ausstattung

- Grundstücksgröße 990m²
- Garten mit Pavillion
- 1x 92m² Wohnung EG
- 1x 52m² Wohnung EG
- 2x 52m² Wohnungen OG
- 1x 40m² Wohnung OG
- Keller + Dachboden
- 2 Privat Parkplätze
- Heizung ernuert 2020
- Wohnungen saniert und vermietet