

Renditeobjekt in Bergneustadt OT Wiedenest: Preiswertes Wohnhaus mit 5 Apartments



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 275.000,00 €
- Vermietbare Fläche ca.: 190,00 m²
- Grundstücksfläche: 345,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 219,00 m²
- Baujahr: 1959
- Objekt-Nr.: 2-348-3

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Renditeobjekt
Vermietbare Fläche (ca.)	190,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	219,00 m ²
Grundstücksfläche	345,00 m ²
Dachbodenfläche (ca.)	35,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	29,00 m ²
Anzahl Badezimmer	5
Anzahl Terrassen	2
Stellplatzanzahl	5
Garage	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachboden
- Bad mit Dusche
- Einkaufsmöglichkeit, Wohngebiet
- Massiv
- Kunststofffenster

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus mit jeweils zwei Appartements (36 m² und 24 m²) mit Pkw-Stellplatz direkt vor der eigenen Haustüre, einer 75 m² großen Wohnung mit Balkon im mittleren Geschoss, sowie zwei weitere Appartements (20 m² und 28 m²) im Dachgeschoss. Im Hof, auf welchen 3 Pkws parken können, befindet sich auch eine massive Garage. Alle Wohnungen werden seit Jahren für eine pauschale Miete (siehe Renditeberechnung) inkl. aller Nebenkosten - außer Strom - vermietet. Eine jährliche Nebenkostenabrechnung kann man sich deshalb als Vermieter sparen. Die Wohnungen sind alle einfach, aber mit einer Küchenzeile und eigenem Duschbad ausgestattet. Das lukrative Mietobjekt, welches seit Jahrzehnten im Familienbesitz gewesen ist, wird von der Eigentümerin nun aus gesundheitlichen Gründen veräußert.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich auf einem 345 m² kleinen, komplett gepflasterten Grundstück (ein Rasenmäher wird hier nicht gebraucht!) mit Garage und reichlich Stellplätzen direkt am Haus. Die Mieter haben ein sehr gutes Verhältnis untereinander und nutzen die Hoffläche teilweise auch als gemeinsame Terrasse. Die unteren Appartements haben jeweils einen eigenen, separaten Eingang und ebenfalls die Möglichkeit, das Auto direkt vor der Haustür zu parken, oder dort eine (eigene) Terrasse einrichten zu können.

Makrolage / Entfernungen:

Das Haus befindet sich in einem Wohngebiet in Wiedenest, ein Vorort von Bergneustadt, jedoch mit eigenem Einkaufs- und Versorgungszentrum. Die Ortsmitte ist innerhalb von ca. 10 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Mieter besitzen hier kein Auto und schätzen die Nähe dieses Zentrums und die Möglichkeit, Bergneustadt oder Gummersbach schnell und problemlos mit dem Bus erreichen zu können. Weitere Infos unter: www.stadt-bergneustadt.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufszentrum Wiedenest ca. 700 m
- Verwaltung: Rathaus Bergneustadt ca. 3 km
- Schulen: Schulzentrum in Bergneustadt ca. 4 km
- Kindergarten: in ca. 450 m in Wiedenest
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Gummersbach (ca. 11 km) oder in Olpe (17,4 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A 45, Abf. Nr. 17 Drolshagen 7,4 km, A4, Abf. Nr. 26 (9,1 km/10 Minuten)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 700 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach in ca. 12 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (64 km)
- nächstgelegene Städte: Bergneustadt 3 km, Kreisstadt Gummersbach 12 km, Waldbröl 24 km, Siegen 42 km, Köln 65 km

AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise, Baujahr 1959
- Umbau/Renovierung in den 80er Jahren
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Öl-Zentral-Heizung, Baujahr 1981 (muss vom Käufer innerhalb von 2 Jahren modernisiert werden)
- Fünf in den 80er Jahren modernisierte Duscbäder
- Einbauküchen / Küchenzeilen im Kaufpreis enthalten
- großer Balkon im Erdgeschoss und Terrasse im Untergeschoss
- Laminatböden
- massive Garage
- 5 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück / direkt vor der Haustür
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet möglich

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2022:

- Grundsteuer: 398,63 €
- Straßenreinigung/Winterdienst: 52,36 €
- Niederschlagsgebühren: 365,62 €
- Wohngebäudeversicherung: 551,46 €
- Haus/Grundbesitzhaftpflichtversicherung: 69,17 €
- Gewässerschadenhaftpflichtversicherung: 81,81 €
- Schornsteinfeger 2023: 75,20 €
- Heizöl: Ø ca. 4.200 Liter / Jahr = ca. 4.057 € / Jahr
- Müllabfuhr:
 - Restmüllbehälter 240 Liter = 280,20 €
 - Biomüllbehälter 240 Liter = 184,80 €
 - Altpapierbehälter 240 Liter - keine Gebühren
- Wasserkosten: 469,30 €
- Abwasserkosten: 714,78 €
- Allgemeinstrom: 492,00 €

Nebenkosten 2022 gesamt: 7.792 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

60.500 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 27.500 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 33.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 247.500 € Immobilienkredit

- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %

= monatliche Rate: 1.031 €

- reine, monatlichen Mieteinnahmen (ohne Nebenkosten): (28.320 € - NK 7.792 €) / 12 Monate = 1.710 €

- monatlicher Überschuss: 605 €

HINWEIS

Das Exposé sowie die Wohnflächenberechnung des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



Frontseite mit Garage und Terrasse und ...



...Eingang zu 3 Appartements: EG 75 m² und DG: 20 m² und 28 m²



pflegeleichtes Grundstück, weil komplett gepflastert



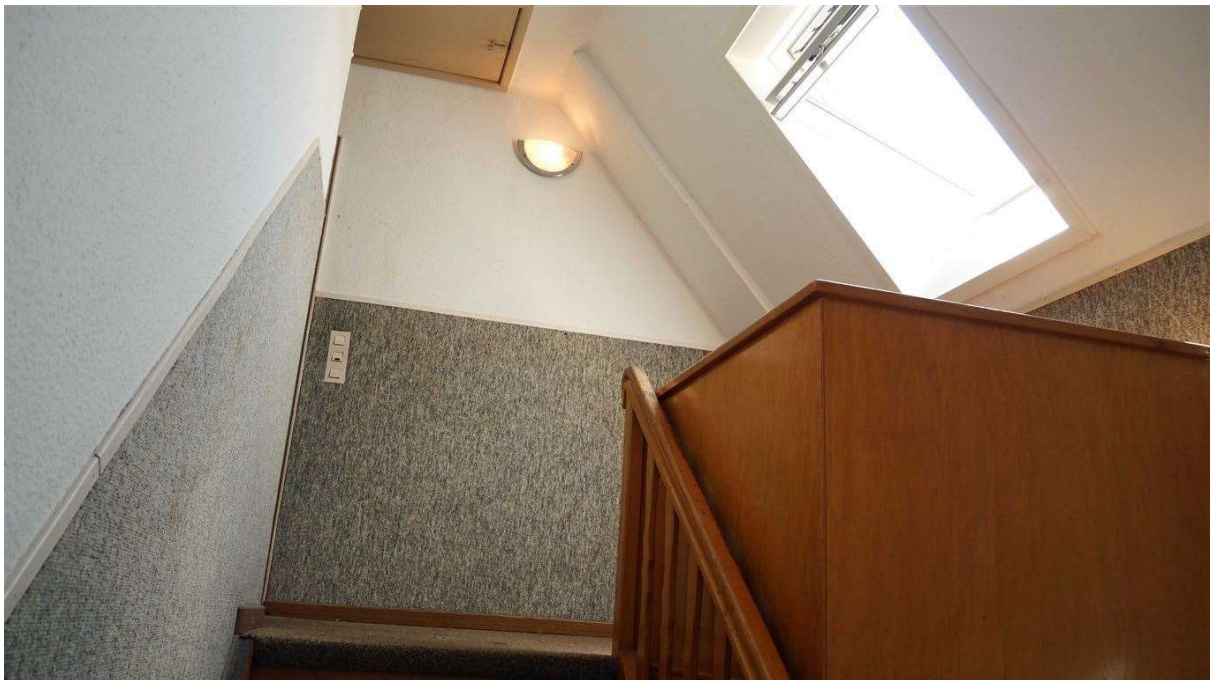
Rückseite mit separaten Eingängen z. Apartments im UG



zentral, aber ländlich in Wiedenest gelegen



ruhige Lage in einem Wohngebiet



Blick ins Treppenhaus/Aufgang zum Dachgeschoss



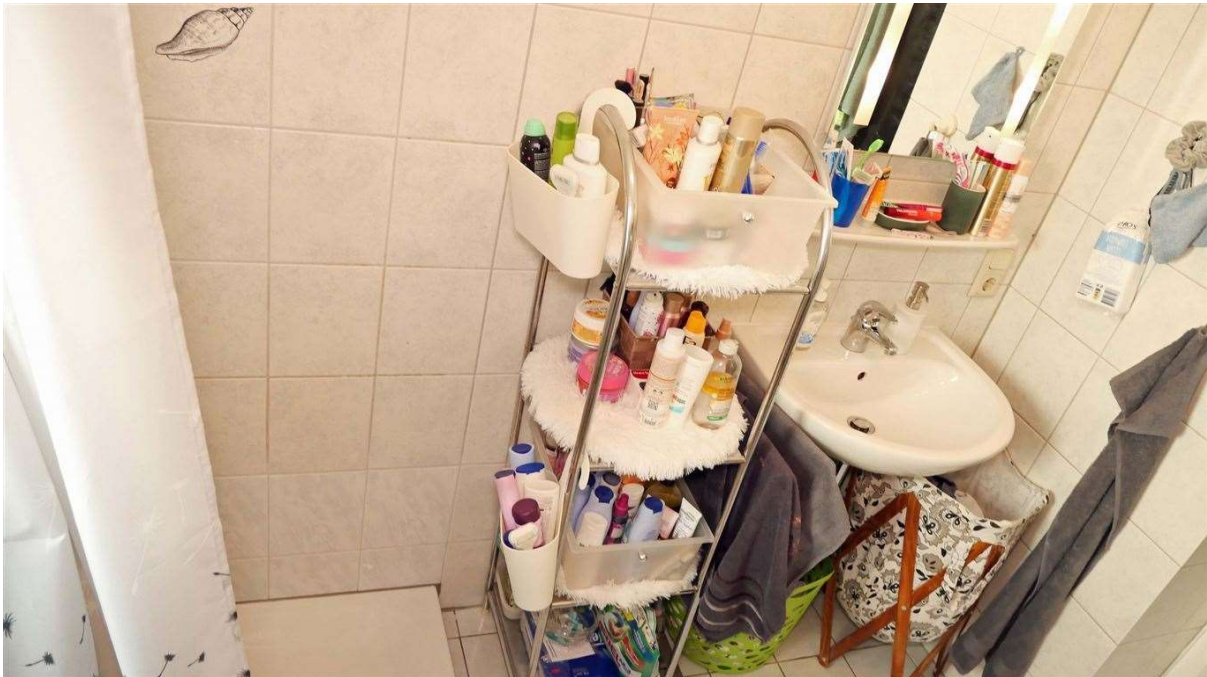
Erdgeschoss 75 m²: hier Wohnzimmer/Küche



Wohnzimmer 25 m² mit Ausgang...



...zum Balkon (1,4 m x 10 m)



5 Duscbäder mit zeitgemäßer Ausstattung, Baujahr 1982



jede Wohnung hat eigenen Stromzähler



Ortskern: 700 m, Bergneustadt: 3 km entfernt



Blick auf das 345 m² große Grundstück

Renditeberechnung

Wohnung/ m ²	Derzeit gezahlte Pauschalmiete	Mietvertrag seit:	Wohnflächen	
UG links	500,00 €	leerstehend	36 m ²	
UG rechts	395,00 €	2011	24 m ²	
EG	725,00 €	April 2020	75 m ²	
OG links	390,00 €	Juni 2022	20 m ²	
OG rechts	350,00 €		28 m ²	
Gesamt	2.360,00 €		183 m²	

Gesamtmiete 2.360,00 €	Nebenkosten 2022 gesamt: 7.792 €/12 Monate= 650 €	Nettomiete: 1.710			
----------------------------------	---	-----------------------------	--	--	--

Jahresnetto Mieteinnahmen	Kaufpreis/ Jahreseinnahmen	Vielfaches	Jahresrendite
1.710,00 € x 12 = 20.520,00 €	275.000,00 € : 20.520,00 €	13,4-faches	7,46 %

Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision sind zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.