

Kapitalanlage Bergkamen: Zwei MFH mit 8 Wohneinheiten auf 1.300 m² Grundstück

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	898.000 €
X-fache	16.05
Nettorendite (%)	6,23
Mieteinnahmen Ist pro Periode	26.083,20 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	55.964 €



Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.460 m² stehen zwei solide Mehrfamilienhäuser, die sich ideal als langfristiges Investment eignen. Beide Gebäude sind massiv in hochwertiger Klinkerbauweise errichtet und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Das 1986 erbaute Haus bietet 340 m² Wohnfläche und vier Wohneinheiten über Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Insgesamt verfügt es über 13 Zimmer, 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Dazu gehören eine ansprechende Terrasse mit Teich sowie vier Garagen und Carports – ein klarer Pluspunkt für Mieter und für die Vermietbarkeit.

Das jüngere Gebäude von 1993 ergänzt das Ensemble mit rund 286 m² Wohnfläche und ebenfalls vier Einheiten in gleicher, klarer Aufteilung. Es umfasst insgesamt 10 Zimmer, 4 Schlafzimmer und 4 Badezimmer sowie vier zusätzliche Stellplätze.

Die zentrale Lage in Bergkamen sorgt für eine gute Infrastruktur und eine stabile Nachfrage nach Wohnraum.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	626 m ²
Gesamtfläche	626 m ²
Grundstücksfläche	1.460 m ²
Anzahl Zimmer	23
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	8
Stellplätze	10
Baujahr	1994
Zustand des Objektes	Gepflegt



Lage

Das Objekt liegt in zentraler Lage von Bergkamen, einer Stadt mit rund 50.000 Einwohnern im Kreis Unna am östlichen Rand des Ruhrgebiets. Zwischen den Oberzentren Dortmund und Hamm gelegen, profitiert der Standort von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A1 und A2 (Kamener Kreuz) sind schnell erreichbar und ermöglichen kurze Wege in die gesamte Region. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über ein gut ausgebautes Busnetz. Mit dem Schnellbus S30 ist der Dortmunder Hauptbahnhof in rund 35–40 Minuten erreichbar. Der Flughafen Dortmund liegt ebenfalls in günstiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Bergkamen bietet als Wohnstandort eine solide Nachfrage nach Mietwohnungen – begünstigt durch die Nähe zu Arbeitsplätzen in der Region (u. a. Chemie-, Pharma- und Logistikbranche) sowie die Lage im Ballungsraum.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-08-23
Energieverbrauchskennwert	58.91kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	24.08.2026
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Garage.



Sonstiges

Rechtlicher Hinweis: Am älteren Haus sowie am Grundstück besteht ein lebenslanges Nießbrauchrecht. Am jüngeren Haus ist ein Wegerecht eingetragen. Diese Konstellation ist in der Kalkulation zu berücksichtigen und spricht erfahrene Investoren an, die strukturierte Mehrfamilienhaus-Objekte suchen..



Balkon (Haus 1)



Badezimmer (Haus 1)



Esszimmer (Haus 1)



Wohnzimmer (Haus 1)



Kinderzimmer (Haus 1)



Wohnzimmer (Haus 2)



Balkon (Haus 2)



Küche (Haus 2)



Badezimmer (Haus 2)



Schlafzimmer (Haus 2)



Treppenhaus (Haus 2)



Wohn- Essküche (Haus 2)



Kinderzimmer (Haus 2)

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

+49 6875 / 2209813
f.gebels@steinundwert.de
www.steinundwert.de