

Mehrfamilienhaus in Herdecke für Kapitalanleger und Eigennutzer mit Bestandsmieten

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	1.190.000 €
X-fache	22.68
Nettorendite (%)	4,41
Mieteinnahmen Ist pro Periode	41.064 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	52.464 €



Objektbeschreibung

In ruhiger, wohlthuend zurückhaltender Lage in Herdecke präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als seltene Kombination aus Wohnqualität und wirtschaftlicher Substanz. Alltag und Wohnruhe bleiben hier im Gleichgewicht, ohne dass das Objekt seinen Charakter als solides Renditeobjekt verliert.

Auf einem Grundstück von rund 1.028 m² entstand 1978 ein Gebäude mit ca. 529 m² Wohnfläche, aufgeteilt in sechs Wohneinheiten. Die Wohnungen sind jeweils in sich abgeschlossen und bieten damit die Möglichkeit einer Umwandlung in Wohnungseigentum.

Der Bestand ist weitgehend vermietet. Fünf Wohnungen sind derzeit belegt, eine Einheit wird zum Monatsende frei. Damit steht sofort ein klarer Einstieg zur Neuvermietung oder zur Eigennutzung bereit, während der laufende Mietbestand bereits Ertragssicherheit bietet.

Die Wohnungen sind alltagstauglich und mit Außenbezug ausgestattet.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über Wintergarten und Terrasse, ideal für das Wohnen auf einer Ebene mit direktem Gartenbezug.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	529 m²
Gesamtfläche	529 m²
Grundstücksfläche	1.028 m²
Anzahl Zimmer	20
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	8
Stellplätze	7
Baujahr	1978
Zustand des Objektes	Gepflegt



Jede Einheit hat zudem einen eigenen Kellerraum. Ergänzt wird das Angebot durch drei Garagen und vier Stellplätze, ein spürbarer Vorteil, der den Wohnwert und die Vermietbarkeit zusätzlich stärkt. Ein besonderes Extra des Hauses ist die Sauna mit Ruheraum. Sie wird derzeit von den Eigentümern genutzt, kann aber auch als gemeinschaftliche Sauna für das Mehrfamilienhaus dienen. Damit hebt sie das Objekt über den reinen Zweckbau hinaus und schafft einen Mehrwert, der sowohl für Bewohner als auch für die Vermarktung der Wohnungen relevant ist.

In der Summe entsteht ein stimmiges Bild: ein solides Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage, mit gepflegtem Erscheinungsbild, nachvollziehbarer Flächenaufteilung, guter Stellplatzsituation und einer Vermietungsquote, die Handlungsspielraum lässt, ohne das Objekt leer stehen zu lassen. Für Kapitalanleger bedeutet das einen Bestand mit laufenden Einnahmen plus einer freien Einheit zur Optimierung und zusätzlich die Option, das Haus später in einzelne Eigentumswohnungen aufzuteilen.

Ausstattung

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



Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnlage in Herdecke. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und eignet sich besonders für Menschen, die Alltagsnähe mit Wohnruhe verbinden möchten.

Herdecke bietet als Stadt ein grünes Wohnumfeld mit kurzen Wegen ins Ruhrtal und zu den Erholungsmöglichkeiten der Ardeyhöhen. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an Hagen und Dortmund überschaubar. Über die Bundesstraße B 54 sowie die Autobahnen A 1 und A 45 sind die umliegenden Oberzentren gut erreichbar. Mit der Regionalbahn besteht Anschluss an Hagen und Dortmund. Die Versorgungslage im Stadtgebiet ist gut. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Ärzte und das Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke liegen in erreichbarer Nähe. Die historische Innenstadt mit dem Bachviertel, Gastronomie und dem Mühlencenter ergänzt das Angebot um kurze Wege für Einkauf.

Im Stadtgebiet gibt es vier Grundschulen, die Gemeinschaftsgrundschule Werner Richard, die Grundschule Robert Bonnermann, die Grundschule Schraberg und die Gemeinschaftsgrundschule Hugo Knauer.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-08-30
Energieverbrauchskennwert	76.97kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	31.08.2026
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



Ergänzt wird das Angebot durch die Förderschule Altes Pfarrhaus.
Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen mit einer funktionierenden Infrastruktur. Für Vermietung und mögliche Eigennutzung ist das ein klarer Vorteil..



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Garage

Das Haus umfasst insgesamt sechs Wohnungen:

Im Untergeschoss befindet sich eine kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad. Das Erdgeschoss nimmt die größte Einheit ein: eine 6-Zimmer-Wohnung mit Küche, zwei Bädern sowie Wintergarten und Terrasse. Im ersten Obergeschoss liegen zwei 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit Küche, Bad und Balkon. Das Dachgeschoss bietet ebenfalls zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad; eine davon verfügt zusätzlich über einen Balkon.



Sonstiges



Badezimmer (Wohnung - Erdgeschoss)



Badezimmer (Wohnung - Erdgeschoss)



Elternschlafzimmer (Wohnung - Erdgeschoss)



Lesezimmer (Wohnung - Erdgeschoss)



Wohn- und Essbereich (Appartment)



Badezimmer (Appartment)

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

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