
Top-Anlageobjekt Nähe Neukirchen v.W.: Haus mit 10 Wohnungen, voll vermietet, PV-Anlage



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	1.950.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 630,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1334,00 m ²
Zimmer:	19
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 163,20 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: F

Befeuerungsart:	Pellet Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Zentrale Lage im Ort, fußläufig alles gut erreichbar, beste Infrastruktur. Hervorragende Verkehrsanbindung.

Beschreibung:

Setzen Sie sich ins gemachte Nest und profitieren Sie von diesem Top-Anlageobjekt. Der 1965 errichtete Bestandsbau wurde in den Jahren 2023 bis 2025 umfangreich renoviert und saniert. Zusätzlich wurde ein Neubau erstellt, welcher 2024 erstmals bezugsfertig war und zwei Wohnungen beherbergt. Ferner gibt es eine 13,35 KW kWp-PV-Anlage, welche 7 Wohneinheiten mit Strom versorgt. Der produzierte Strom wird an die Mieter verkauft, dazu steht auch ein 11,5 KW großer Stromspeicher zur Verfügung.

Alle Wohnungen sind an sehr gute Mieter vermietet. In zwei Wohnungen wohnen Altmieten, hier gibt es die Möglichkeit der Erhöhung bei Neuvermietung. Auch die KFZ-Stellplätze im Freien sind aktuell frei zugänglich für die Mieter auch hier Erhöhungspotenzial.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Haus mit 10 Wohnungen

Baujahr: Bestandsbau: 1965, Neubau: 2023/2024

Sanierung: 2023 2025 umfangreiche Sanierung

Wohnfläche: ca. 630 m²

Mieteinnahme p.a.: ca. 70.000,- € (incl. Einnahmen aus PV-Anlage)

Wohnungen: 10

Heizungsart: Pellets

Endenergiebedarf: 163,20 kWh(m²a)

Effizienzklasse: F

Balkone/Terrassen: 2 Wohnungen mit Terrasse, 4 Wohnungen mit Balkon

Grundstück: 1.334 m²

Kaufpreis: 1.950.000,- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: Bestandsbau: massiv, Neubau: Holzständerbau
- Dach: Bestandsbau: Krüppelwalmdach, Neubau: Flachdach
- Fenster: Kunststofffenster 3-Fachglas, im Bestandsbau 2024 neu
- Heizung: Pellet, zusätzlich mit Luft-Wärme-Pumpe 2024 neu, teilweise Fußbodenheizung, teilweise Heizkörper
- Bodenbeläge: hochwertige Vinyl-Böden
- Vollwärmeschutz: 8 cm Vollwärmeschutz auf dem Bestandsbau
- Balkone/Terrassen: Bestandsbau: zwei Terrassen, 2 Balkone, Neubau: 2 Balkone

Renovierungsmaßnahmen von 7/2023 bis 4/2025:

Exposé - Objekt-Nr.: H10359

2023:

- Erneuerung der Heizungsanlage Pellets mit Luftwärme für Bestandsbau
- Errichtung von 4 Fertiggaragen für Bestandsbau
- Erneuerung der kompletten Sickerungsanlage
- Erneuerung der Pflasterarbeiten

2024/2025:

- Flachdachabdichtung der bestehenden Garagen Bestandsbau
- Aufstockung/Neubau Holzständerbau auf bestehende Garagen zwei Wohneinheiten
- Komplettsanierung 1.OG Haus 2 Umbau auf 2 Wohneinheiten
- Dachausbau 2.OG Haus 2, Errichtung von 2 weiteren Wohneinheiten
- PV-Anlage 13,35 KW auf Neubau für Eigenverbrauch
- 6 mal Einbauküchen neu
- 6 Bäder komplett neu

PV-Anlage:

PV-Anlage mit 13,35 kWp und 11,5 KW Speicher. Der produzierte Strom wird an 7 Wohneinheiten im Haus verkauft. Entsprechende Zähler dafür sind vorhanden.

Garagen:

4 Einzelgaragen, 3 Garagenstellplätze in der Unterfahrt. Weitere 6 Außenstellplätze. Die Außenstellplätze sind derzeit nicht fest vermietet.

Schuppen:

Außenschuppen zum Lagern von Gegenständen.

Grundstück:

1.334 m². Das Grundstück ist angelegt. Die Hauszufahrt und die Stellplätze sind großzügig befestigt und gepflastert.

Sonstige Angaben:

Mieteinnahmen:

Aus Garagen: 410,- €
Gesamtmiete aus Wohnungen und Garagen monatlich 5.510,- €.

Zusätzlich werden Einnahmen aus dem Verkauf des durch die PV-Anlage produzierten Stroms an 7 Wohneinheiten im Haus generiert. Die monatliche Gesamteinnahme beträgt somit ca. 6.000,- € (incl. den Einnahmen aus Wohnungen und Garagen).

Die jährliche Gesamtmieteinnahme beträgt ca. 72.000,- € netto p.a.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 163,20 kWh/(m²a)
Energieträger: Holzpellets
Baujahr Wohngebäude: 1965
Baujahr Anlagentechnik: 2023
Energieeffizienzklasse: F

Maklercourtage: 3,57 % € incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis: 1.950.000,00 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner

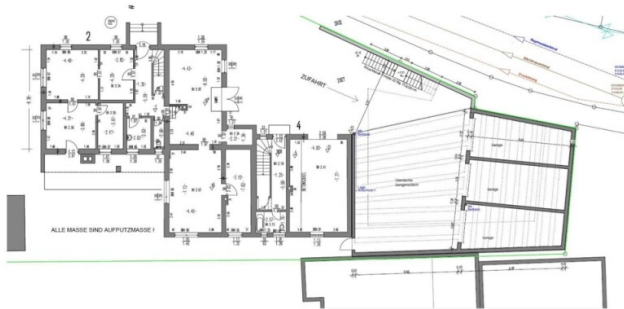


Günter Resch

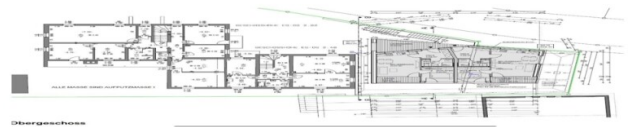
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil: 0171 /677 36 23
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

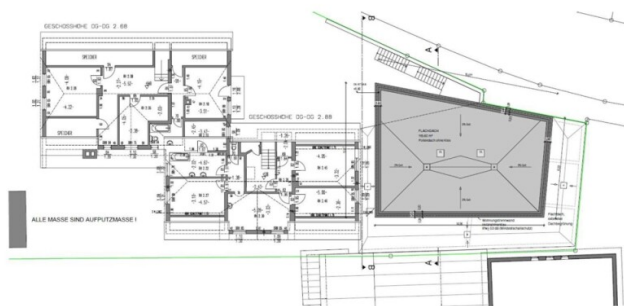
Grundrisse



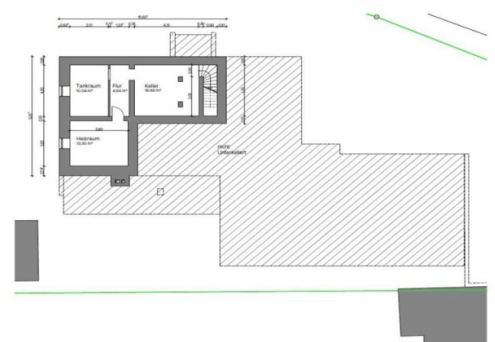
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss / Dachdraufsicht Aufstockung



Kellergeschoss