

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Langenfeld

### Mehrfamilienhaus mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten

Diskreter Verkauf direkt vom  
Eigentümer

Mehrfamilienhaus mit vielfältigen  
Entwicklungsmöglichkeiten in bevorzugter Lage  
und attraktiver Zielrendite

Objekt-Nr. OM-318246

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.149.000 €**

Ansprechpartner:  
Borgmann

40764 Langenfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	440,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	4	Schlafzimmer	10
Zimmer	19,00	Badezimmer	10
Wohnfläche	538,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das attraktive und chancenreiche Mehrfamilienhaus mit vielfältigen Entwicklungspotential besticht durch eine attraktive Lage in einer ruhigen Seitenstraße.

Vier von acht Wohnungen sind leerstehend und können nach Renovierungs-/ Sanierungsmaßnahmen neu vermietet werden.

Der neue Kapitalanleger sollte neben der Renovierungen/Sanierungen der leerstehenden Wohnungen Investitionen für eine Verschönerung des Hausflures einkalkulieren. Optional sind energetische Maßnahmen denkbar welche das Haus zusätzlich aufwerten und höhere Mieteinnahmen implizieren.

Der Keller, das Dach sowie der Garten sind in einem soliden Zustand.

Die Ist-Miete liegt derzeit bei ca. 28.000 € p.a.. Die Soll-Miete liegt durch Mietanpassungen der Bestandsmieten, energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie Neuvermietung der noch zu renovierenden Wohnungen bei ca. 85.200 €.

Alle Wohnungen verfügen über Kellerräume, zusätzlich steht ein Trockenraum sowie ein Waschraum zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Langenfeld gehört zum Kreis Mettmann und liegt in Nordrhein-Westfalen, etwa 20 km südöstlich von Düsseldorf und 25 km südlich von der Landeshauptstadt Essen entfernt. Die gute Infrastruktur und Anbindung an Öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine schnelle und reibungslose Mobilität. Ebenfalls profitiert man hier vor allem von der Vielfalt des Ruhrgebiets.

Durch die Entstehung aus zusammengeschlossenen Dorfgemeinden weist Langenfeld (Rheinland) besonderer Weise keinen gewachsenen Stadtkern. Stattdessen profitiert man hier von der naturreichen Umgebung, den zahlreichen Motten (Turmhügelburgen) aus dem Mittelalter. Auch einiger Kirchen erfreuen sich der Beliebtheit der Einwohner. Sportliche Freizeitaktivitäten erstrecken sich über klassische Sportarten bis hin zu Bogenschießen. Die Einwohner von Langenfeld fühlen sich durch das umweltfreundliche Verkehrsnetz sehr wohl. Eine verbesserte Infrastruktur und die dichte Besiedlung der Stadt macht es Wohnungen ausreichend für Familien und Einzelpersonen zu ermöglichen.

Fast direkt vor der Haustüre befindet sich eine Bushaltestelle, der Bahnhof ist fußläufig erreichbar und bis zur Autobahn brauchen Sie gerade einmal eine Minute. Schule, Supermärkte und sonstige Orte des alltäglichen Lebens sind in Kürze zu erreichen. Sowohl überregional als auch mikroperspektivisch ist man hier beeindruckend gut angebunden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	163,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E