

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lüdenscheid

**8-Familienhaus mit Balkonen und 7 Garagen in
Lüdenscheid-Dickenberg zum Faktor 13 *Provisionsfrei***



Objekt-Nr. OM-320927

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Buch

58513 Lüdenscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	1.028,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	20,00	Garagen	7
Wohnfläche	585,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 8-Familienhaus in Lüdenscheid-Dickenberg, das 1972 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Gebäude befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Größe von 1.028 m², welches bis zum 13.03.2068 läuft. Die jährliche Erbpachtgebühr beträgt 1263,72€ wobei eine Beleihung zu 100% durch die Bank möglich ist. Das Objekt ist vollunterkellert und verfügt über insgesamt 7 Garagen. Für das MFH besteht ein Restnutzungsdauergutachten von 32 Jahren, sodass hier mit 3,125 % abgeschrieben werden kann. Bei einer Finanzierung inkl. KNK bei ca. 6 % Bankrate bringt es einen Überschuss von ca. 700 Euro / Monat.

Wohnungsaufteilung:

Das Haus umfasst acht Wohnungen:

- 4 Wohnungen mit 3 Zimmern und ca. 82,13 m² Wohnfläche

- 4 Wohnungen mit 2 Zimmern und ca. 64,22 m² Wohnfläche

Alle Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet und bieten großzügige Wohnflächen. Die Bäder sind mit alle mit Fenstern versehen. Beheizt werden die Wohnungen durch Elektro-Speicherheizkörper.

Drei Wohnungen wurden in den letzten 2 Jahren nach Auszug samt Bäder komplett renoviert.

Kellereinheiten: Jedem Mieter steht ein Kellerraum zur Verfügung. Außerdem gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Trockenraum und einen Raum für Waschmaschinen. Hinter dem Haus befindet sich ein Gemeinschaftsgarten. Die aktuelle Hausverwaltung welche das Objekt betreut, kann übernommen werden.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und somit provisionsfrei.

Mieteinnahmen:

Die aktuellen Mieteinnahmen für die Wohnungen betragen 46.032,00 € (IST-Miete) jährlich. Die Mieteinnahmen für die Garagen betragen 3.180,00 € (IST-Miete) jährlich. Somit erwirtschaftet das Objekt aktuell eine Jahresnettokaltmiete von 49.212,00 €. Weiteres Mietsteigerungspotenzial ist vorhanden, da 5 WE bei ca. 5 € / qm vermietet sind.

Ausstattung

Technische Daten:

Baujahr: ca. 1972

Grundstücksgröße: 1.028 m² (Erbpacht)

Wohnfläche gesamt: ca. 585 m²

Heizung: Nachtspeicherheizung

Fenster: Doppelverglasung

Garagen: 7 Garagen vorhanden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Lage

Das Haus liegt im Stadtteil Dickenberg von Lüdenscheid. Die Anbindung an die Autobahn A45 (Auffahrt Lüdenscheid-Nord) ist in wenigen Minuten erreichbar, was das Objekt besonders attraktiv für Berufspendler macht. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig

erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind schnell mit dem Auto oder dem Bus zu

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



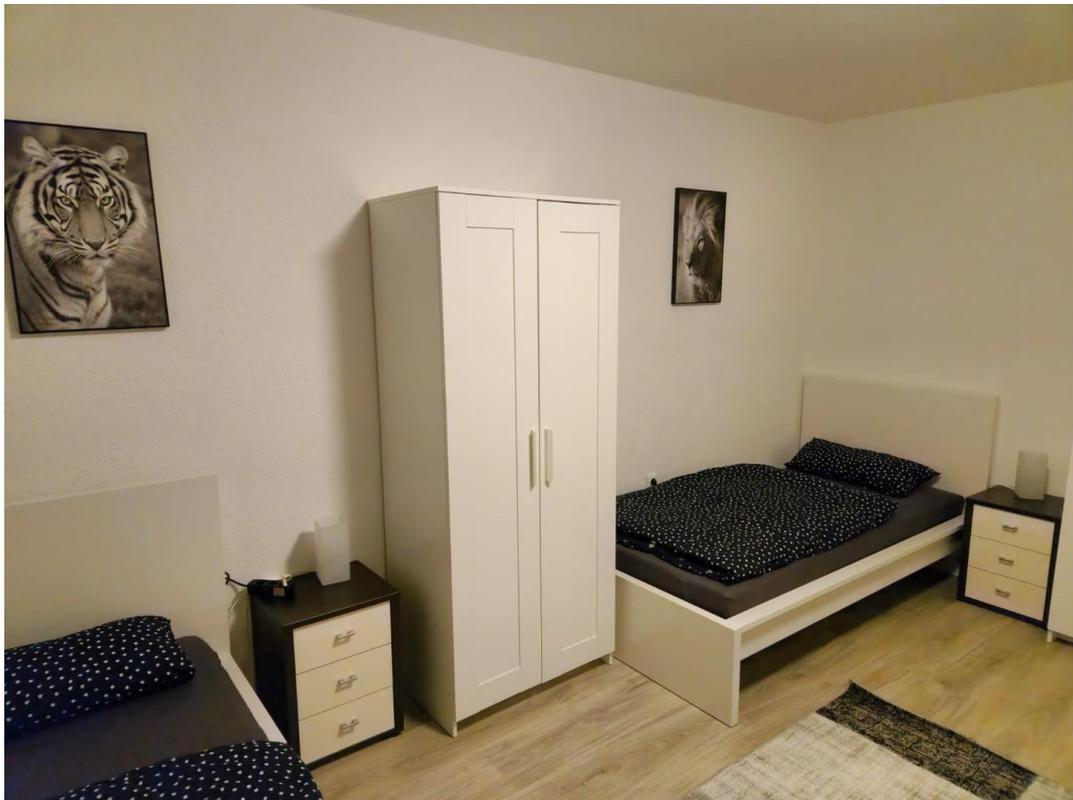
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



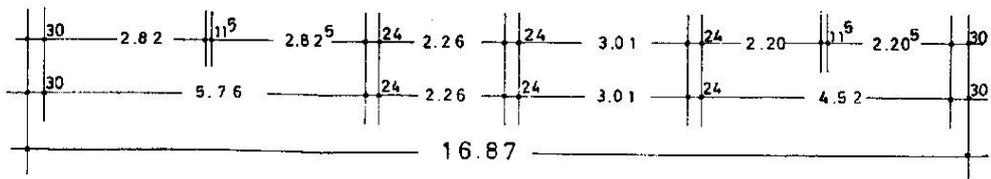
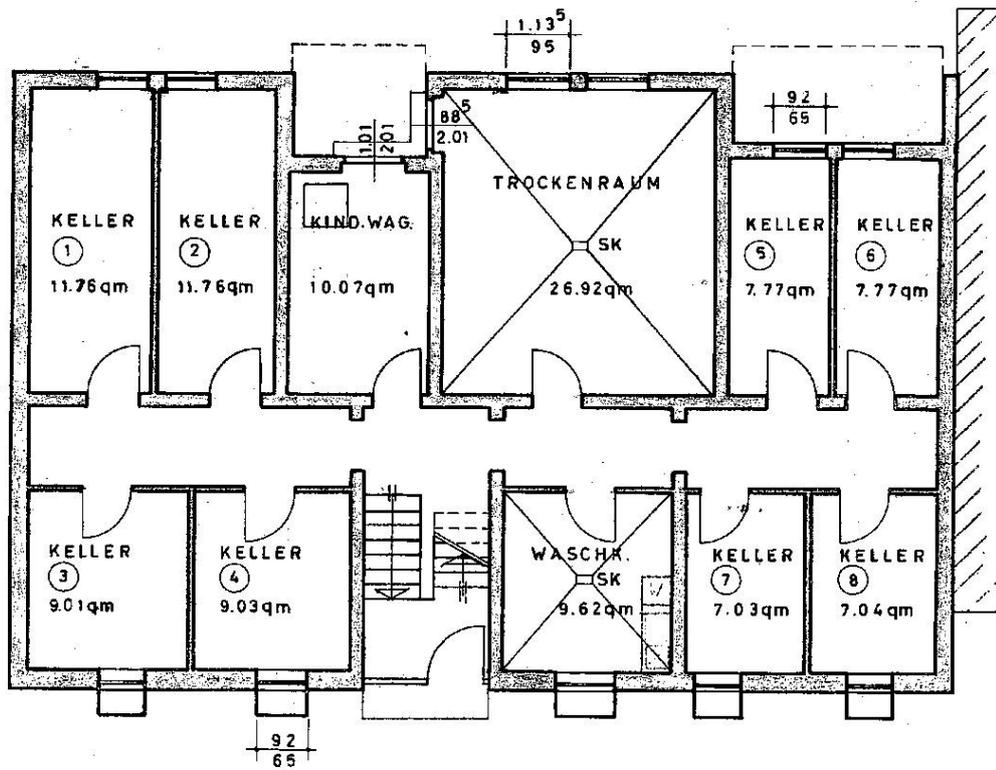
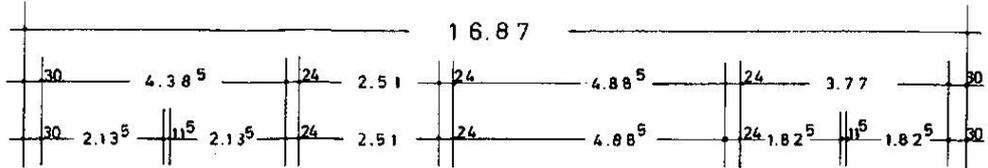
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

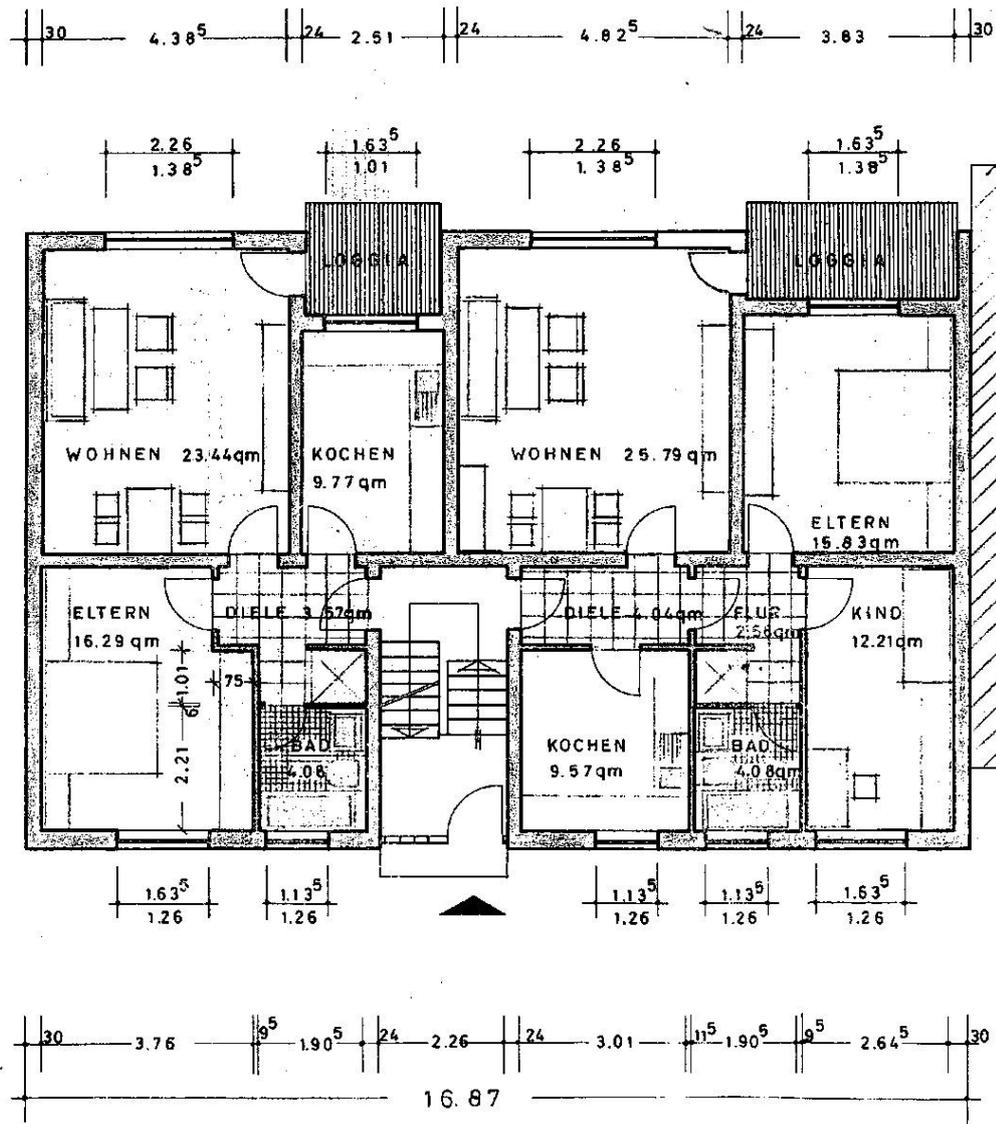


Exposé - Grundrisse



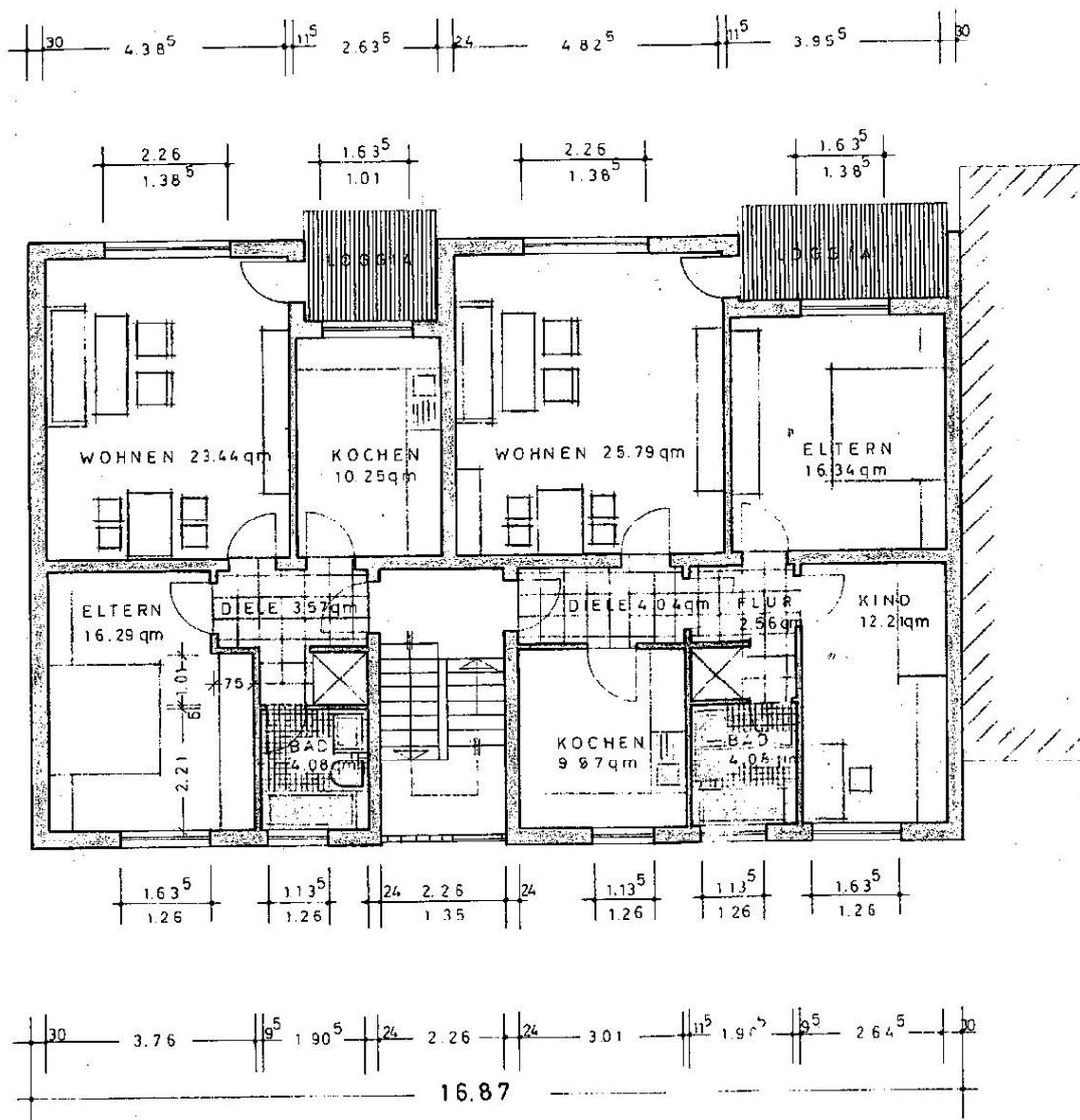
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



2. u. 3. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

