

Exposé

Mehrfamilienhaus in Melle/Riemsloh

Zinshaus mit 4 Wohneinheiten für Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-325123

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **415.300 €**

Ansprechpartner:
Saß

49328 Melle/Riemsloh
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.767,00 m ²	Schlafzimmer	9
Etagen	2	Badezimmer	7
Zimmer	12,00	Garagen	3
Wohnfläche	331,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Zinshaus bietet Ihnen eine starke Mietrendite von momentan 8,6 %.

Steigerungspotential bei Mietsteigerung auf über 9 %.

Ideal für Kapitalenleger und Investoren.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 4 vermieteten Wohneinheiten, 3 Garagen, 1 Carport, 4 Gartenparzellen.

Weitere Potentiale:

Ausbaufähiges Dachgeschoss (Deckenhöhe ausreichend, eigener Zugang bereits vorhanden)

Grundstücksentwicklung auf dem 1767m² großen Grundstück zum Bauland, Teilweise heute schon bebaubar!

Erstellungsjahr der Immobilie 1910. Übrig geblieben ist von diesem Baujahr lediglich der Keller des rechten Gebäudeteils sowie die Außenwände, welche in den 70er Jahren restauriert wurden.

In den Jahren 1972 bis 1977 und auch in den Folgejahren fanden zudem umfangreiche Umbau- und Erweiterungsarbeiten an dem Haus statt. Im Einzelnen handelt es sich um:

- Neueindeckung des gesamten Gebäudedaches.
- Verklinkerung des gesamten Gebäudes mit Ausnahme der Gartenseite
- Errichtung von drei Garagen und einem Carport
- Anbau auf der linken Seite des Anwesens
- Sanierung der Hauptgewerke Wasser, Abwasser, Elektrik
- Zentralölheizung von 2002, regelmäßig gewartet
- Wohnungssanierung 1OG 2022 (Bad, Böden, teilweise Heizungsrohre, Wände)
- Energetische Maßnahme: Neues Flachdach beim Anbau inkl. Dämmung 2024

Mieteinnahmen gesamt pro Jahr (Ist): 35800€ (Mietrendite 8,6 %)

Davon

Wohnungen: 31608€

sonstige Einnahmen: 4200€

Aus Werbeplakat, Automat, Garagen, Garten, Inventar

Mieteinnahmen gesamt pro Jahr (Soll): 37440€ (Mietrendite >9 %)

Davon:

Wohnungen: 31440€ bei Vermietung aller Wohnung nach ortsüblicher Vergleichsmiete mit 8,50€/m²

sonstige Einnahmen: 6000€

Nicht umlegbare Kosten:

300€ HV

Haus und Mieter werden derzeit von einer Hausverwaltung professionell verwaltet.

Es handelt sich, um einen privat Verkauf ohne Makler. Keine Maklerprovision.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Zwei Wohnungen haben Inventar wie Möbel und Küche.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in Riemsloh, ein Stadtteil von Melle.

- Alles für den täglichen Bedarf wie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und Ärzte finden Sie in der näheren Umgebung.
- Gut angebunden sind Sie über die nahe gelegenen Bundesstraßen 61, 239 und Autobahn 30.
- Anbindung ÖPNV:

Bus | Riemsloh Koch (ca. 2 Gehminuten)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	166,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Haus von vorne

Exposé - Galerie



Beispiel einer Gartenparzelle



Beispielküche WE OG

Exposé - Galerie



Beispielschlafzimmer WE OG



Beispielwohnzimmer WE OG

Exposé - Galerie



Beispielbadezimmer WE OG



Küche WE EG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 WE EG



Zimmer 2 WE EG