

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Melle/Riemsloh

### Kapitalanleger aufgepasst! Renditehaus mit vier Wohneinheiten



Objekt-Nr. **OM-326886**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **429.900 €**

Ansprechpartner:  
Saß

49328 Melle/Riemsloh  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Gesamtfläche	331,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.767,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Etagen	2	Carports	1
Wohnfläche	331,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	1.298,00 €	Nettomiete Soll	37.440
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	35.800
Modernisierung Jahr	2024	X-fache Mieteinn.	12,00
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	4

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Zinshaus bietet Ihnen eine starke Mietrendite von momentan 8,3 %.

Steigerungspotential bei Mietsteigerung um die 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 1767m<sup>2</sup> 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 8,3 %)

Davon

Wohnungen: 31608€

sonstige Einnahmen: 4200€

Aus Werbeplakat, Automat, Garagen, Garten, Inventar

Mieteinnahmen gesamt pro Jahr (Soll): 37440€ (Mietrendite 8,7 %)

Davon:

Wohnungen: 31440€ bei Vermietung aller Wohnung nach ortsüblicher Vergleichsmiete mit 8,50€/m<sup>2</sup>

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 und sind im Preis inklusive.

### **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:

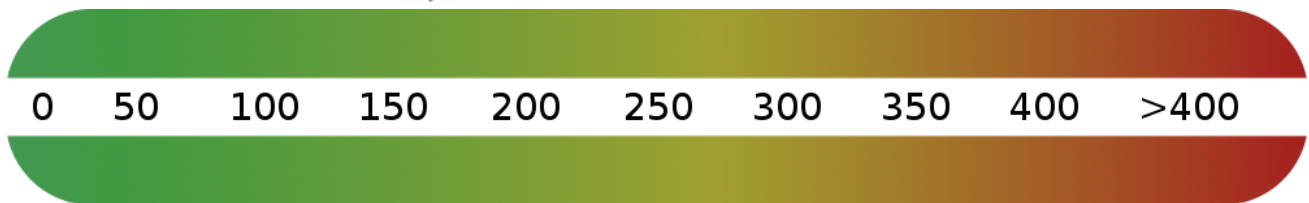
Bus | Riemsloh Koch (ca. 2 Gehminuten)

### **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 <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Haus vom Garten

# Exposé - Galerie



Straßenseite



Beispielgaragen

# Exposé - Galerie



Beispiel Gartenparzelle



Beispielzimmer OG

# Exposé - Galerie



Beispielküche OG



Beispielzimmer WE EG



Beispielküche EG

# Exposé - Galerie



Beispielbild WE EG



Beispielzimmer OG



# Exposé - Galerie



Beispielbad OG