

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Herten Renoviertes MFH mit hoher AfA



Objekt-Nr. **OM-327436**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **880.000 €**

46599 Herten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1904	Gewerbefläche	37,00 m ²
Grundstücksfläche	288,00 m ²	Gesamtfläche	471,00 m ²
Etagen	4	Stellplätze	2
Wohnfläche	434,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	48.510
Modernisierung Jahr	2023	Anzahl Einheiten	7
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charaktervolle Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1904 vereint Altbaucharme mit moderner Wohnqualität. Im Jahr 2023 wurden 5 der 6 Wohneinheiten sowie Teile des Gemeinschaftseigentums aufgewertet, wobei der Fokus auf einer attraktiven Vermietbarkeit lag.

Ein Nutzungsdauergutachter hat die mögliche Afa auf ca. 5% geschätzt.

Sanierungsarbeiten 2023 im Detail

Erdgeschoss:

Wohnung links: Teilsaniert mit frischer Wandfarbe und lackierten Türen.

Wohnung rechts: Ebenfalls teilsaniert, mit ähnlichem Umfang wie die linke Einheit. Der Fokus lag auf einer funktionalen und gepflegten Nutzung.

1. Obergeschoss:

Wohnung links: Vollständig modernisiert mit neuen Heizungs- und Wasserleitungen, komplett neuem Badezimmer, hochwertig gespachtelten Wänden (Q3) und einem offenen Wohnkonzept.

Wohnung rechts: Umfassend saniert, identisch zur linken Einheit, mit Fokus auf eine moderne und lichtdurchflutete Gestaltung.

2. Obergeschoss:

Wohnung rechts: Teilsaniert. Es wurden frische Wandfarben und teilweise Badmodernisierungen vorgenommen.

Wohnung links: Keine Sanierungsmaßnahmen, Mietvertrag besteht weiterhin.

Gemeinschaftseigentum:

Dach: Dämmung zur Energieeffizienzsteigerung.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 434,15 m²

Gewerbefläche: ca. 37,48 m² (seit 2011 unbefristet vermietet).

Heizungsart: Gasthermen je Wohneinheit (2013).

Stellplätze: 2.

Jahresnettokaltmiete (IST): ca. 28.709 €

Jahresnettokaltmiete (Soll nach Neuvermietung): ca. 46.988 €

Die Vermietung der beiden aktuell leerstehenden Einheiten wird garantiert, sodass Sie von der geplanten Gesamtrendite profitieren.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt zentral in Herten, einer lebendigen Stadt im Herzen des Ruhrgebiets. Die Lage bietet eine optimale Mischung aus urbaner Anbindung und naturnahem Lebensstil:

Autobahnen A2 und A43 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Bushaltestellen befinden sich vor der Tür; S-Bahn-Linie 9 verbindet Herten mit Bottrop und Recklinghausen.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar.

Schlosspark Herten und Ewaldsee bieten Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Exposé - Galerie

