

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Eystrup

**Vollvermietetes Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten,  
Faktor 13,85 - IST-RENDITE 7,22 %**



Objekt-Nr. OM-270140

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:  
Thorsten Bischoff

Am Blanken Moor 3a  
27324 Eystrup  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1920	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	689,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	14,00	Schlafzimmer	9
Wohnfläche	322,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und ca. 322 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 689 m<sup>2</sup> Grundstück – sofortiger Cashflow ab dem ersten Tag, ohne Leerstand.

Aktuelle Jahresnettokaltmiete (IST): 26.700 € | Rendite: 7,22 % | Faktor 13,85

MIETPOTENZIAL: Bei 4 von 5 Wohneinheiten besteht ein Erhöhungsspielraum von bis zu 20 % im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten. Die rechnerische SOLL-Jahresnettokaltmiete

beträgt 31.152 € – das entspricht einer Bruttorendite von 8,42 % beim aktuellen Angebotspreis.

Wohnungsaufteilung:

- EG links: ca. 97 m<sup>2</sup>
- EG Mitte: ca. 40 m<sup>2</sup>
- EG rechts: ca. 45 m<sup>2</sup>
- 1. OG links: ca. 83 m<sup>2</sup>
- 1. OG rechts: ca. 65 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 330 m<sup>2</sup> | alle 5 Einheiten vermietet

Die WEG-Aufteilung ist vollständig erfolgt (Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor).

Der Käufer kann das Haus als Ganzes halten oder einzelne Wohnungen separat veräußern.

Steuerlicher Vorteil: Durch den Baubestand von 1920/1970 ist ein

Restnutzungsdauergutachten möglich – mit dem Ergebnis einer erhöhten jährlichen AfA-Abschreibung und damit einer spürbar niedrigeren Steuerlast.

Kein Makler – kein Aufschlag – keine Provision.

Energieausweis Klasse H, 288,70 kWh/(m<sup>2</sup>a) – Bedarfsausweis.

Hinweis Energieeffizienz: Da jede Wohneinheit eine eigene Gas-Etagenheizung besitzt, tragen die Mieter ihre Heizkosten selbst. Die Energieklasse hat keine Auswirkung auf den Cashflow des Eigentümers.

Übernahme nach Vereinbarung. Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

## Ausstattung

- 5 Wohneinheiten, vollvermietet
- ca. 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 689 m<sup>2</sup> Grundstück
- Gas-Etagenheizung je Wohneinheit (Energiekosten trägt Mieter!)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Einbauküchen
- Böden: Laminat und Fliesen
- Teilkeller | Garten
- WEG-Aufteilung durchgeführt – Einzelverkauf der WE möglich
- 2 Wohneinheiten 2022 vollständig renoviert

- Mieter übernimmt Hausmeistertätigkeiten
- IST-Rendite 7,22 % | SOLL-Rendite bis 8,42 % (Mietpotenzial vorhanden)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Einer der Mieter ist selbstständig und nimmt sämtliche Hausmeistertätigkeiten vor Ort wahr. Für das liegt liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung durch. Eine Aufteilung nach WEG ist daher bereits erfolgt. Verkauft wird das ganze Haus.

## Lage

Lage – Eystrup: Strategisch günstig gelegen

Eystrup liegt im Herzen Niedersachsens – direkt zwischen Bremen und Hannover. Für Mieter eine echte Alternative zu teuren Stadtmieten, was für stabile Vermietbarkeit sorgt.

Anbindung:

- Bremen: ca. 40 Min. (Bahn & A27)
- Hannover: ca. 40 Min. (Bahn & A2)
- Direkter DB-Haltepunkt im Ort
- Öffentliche Verkehrsmittel vorhanden Infrastruktur vor Ort
- Lebensmittel, Apotheke, Ärzte
- Kindergarten & Grundschule
- Haupt-, Real- & Gesamtschule
- Gymnasium im Einzugsgebiet

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	288,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Rückseite

# Exposé - Galerie



Wohnung DG links



Flur

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2