

Exposé

Mehrfamilienhaus in Heide

MFH mit 4 WE: Faktor 15,19 / Bruttorendite 6,58 %



Objekt-Nr. OM-432773

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

25746 Heide
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	924,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	239,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In zentrumsnaher Lage von Heide präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial. Ursprünglich im Jahr 1920 als Bauernhaus errichtet, wurde das Gebäude 1983 zu einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten umgebaut. Heute präsentiert es sich als funktionale Immobilie mit rund 239 m² Wohnfläche auf einem 924 m² großen Grundstück.

Die vier Wohnungen verteilen sich auf 2 bis 4 Zimmer mit Wohnflächen von ca. 38 m², 54 m², 58 m² und 89 m². Alle vier Einheiten sind an eine sehr vernünftige und angenehme Mieterschaft zuverlässig vermietet. Das Mietverhältnis basiert ausnahmslos auf ordentlichen und rechtssicheren Mietverträgen von „Haus & Grund“. Für jede Wohnung liegt die Mietkaution in voller Höhe von drei Nettokaltmieten ordnungsgemäß vor.

Derzeit wird eine jährliche Kaltmiete von insgesamt 22.980,00 € erzielt. Dies entspricht einem Faktor von 15,19 bzw. einer Bruttorendite von 6,58 %. Die Mietzahlungen erfolgen absolut pünktlich und in den vergangenen Jahren bestand ausnahmslos Vollvermietung. Die Heiz- und Nebenkosten werden transparent und verbrauchsabhängig abgerechnet. Zur exakten Erfassung des Heiz- und Warmwasserverbrauchs sind Messgeräte der Firma Brunata installiert. Für den Winterdienst ist eine Firma beauftragt.

Die Ausstattung umfasst u. a. eine Gaszentralheizung der Marke Vaillant aus dem Jahr 2018, die neben der Wärmeversorgung auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt. Die Heizung wird jedes Jahr durch einen Fachbetrieb gewartet. Die Kunststofffenster- und Türen wurden 2017 erneuert und tragen zur energetischen Effizienz der Immobilie bei. Der anthrazitfarbene Doppelstabmattenzaun wurde im Jahr 2022 installiert. Die Wohnungen wurden in den letzten Jahren sukzessive modernisiert (Böden, Küchen, Türen, Badausstattung, Plissees, ...).

Im Außenbereich überzeugt das Objekt mit einer langen Auffahrt, separaten Gartenbereichen für die einzelnen Mieter sowie einem gemeinschaftlich nutzbaren Schuppen – ideal für Fahrräder oder Gartengeräte. Die Grundstücksgröße ermöglicht dabei ausreichend Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Freien.

Ein solides Anlageobjekt mit Wertsteigerungsperspektive – ob zur Bestandshaltung oder als Ausgangspunkt für zukünftige Anpassungen im Bestand. Unterlagen, wie Baubeschreibung, Wohnflächenberechnungen, Grundrisse, Energieausweis sowie Ansichten liegen vor und können bei Interesse zur Verfügung gestellt werden. Die Innenfotos stammen von den jeweiligen Wohnungsübergaben. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter bitte ich darum, das Grundstück nicht ohne vorherige Abstimmung zu betreten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher und gut angebundener Lage der Kreisstadt Heide – einer lebendigen Mittelstadt im Herzen von Dithmarschen mit ca. 22.000 Einwohnern. Heide ist als regionales Zentrum zwischen Nordsee, Marsch und Geest sowohl Wohn- als auch Wirtschaftsstandort mit stabiler Nachfrage nach Wohnraum.

Die Lage des Objektes zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur aus und bietet eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und Nähe zu zentralen Einrichtungen. Fußläufig erreichbar sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Dienstleister sowie medizinische und schulische Einrichtungen – ideal für die tägliche Versorgung. Durch die Nähe zur Innenstadt profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu den bedeutendsten Ortskern-Bereichen mit dem großen Marktplatz, Fußgängerzone und kulturellen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Heide bietet einen regionalen Eisenbahnanschluss mit Verbindungen in alle Richtungen (u. a. nach Büsum, Neumünster und weiterführend), was Pendeln und Mobilität erleichtert. Öffentliche Buslinien ergänzen das Angebot im Nahverkehr.

Über die nahegelegene A23 ist Heide direkt an das überregionale Straßennetz angebunden, was Pendelwege z. B. nach Hamburg oder in umliegende Gemeinden komfortabel gestaltet.

Die Lage verbindet stabile Nachfrage nach Wohnraum, gute Infrastruktur und kurze Wege – Faktoren, die die Vermietbarkeit und Wertstabilität dieser Kapitalanlage nachhaltig unterstützen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,08 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Whg. Mitte (EG+OG)



Whg. Mitte (EG+OG)



Whg. Mitte (EG+OG)

Exposé - Galerie



Whg. links (EG)



Whg. links (EG)

Exposé - Galerie



Whg. rechts (EG+OG)



Whg. rechts (EG+OG)

Exposé - Galerie



Whg. rechts (EG+OG)



Whg. links (OG)

Exposé - Galerie



Whg. links (OG)



Whg. links (OG)