

Exposé

Mehrfamilienhaus in Herne

Renditestarkes und gepflegtes Mehrfamilienhaus in guter Lage – vollvermietet | PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-444451

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

Ansprechpartner:
B. Corbeg

44629 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1936	Gesamtfläche	707,00 m ²
Grundstücksfläche	455,00 m ²	Sonstige Flächen	246,00 m ²
Etagen	4	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	627,00 m ²	Nettomiete Soll	52.307
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	52.307
Übernahme	sofort	BK umgelegt	17.000 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	8

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Renditestarkes und gepflegtes Mehrfamilienhaus in guter Lage mit Garten – vollvermietet & solides Investment (WEG-fähig)

Verkauf direkt vom Eigentümer (provisionsfrei)

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes, gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten und attraktivem Wertsteigerungspotenzial, ideal für Eigentümer und Investoren, die eine solide und langfristige Rendite suchen. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Grundbuch, sodass auch ein Verkauf einzelner Einheiten problemlos möglich ist.

Die Wohnungen bzw. das Objekt wurden über die Jahre fortlaufend modernisiert.

Mit einer Wohnfläche von 627 m², einem Grundstück von 455 m², einer Gesamtfläche von 707 m² und einem großen, ebenen Garten von ca. 246 m² bietet das Haus zusätzlichen Freiraum für Mieter und steigert den Gesamtwert der Immobilie.

ZAHLEN & FAKTEN AUF EINEN BLICK:

- Objektart: Mehrfamilienhaus
- Lage: 44629 Herne, NRW
- Wohnfläche: 627 m²
- Grundstücksgröße: 455 m²
- Gartenfläche: ca. 246 m² (eben und gut nutzbar)
- Gesamtfläche: 707 m²
- Baujahr: 1936
- Energieausweis Klasse: E
- Einheiten: 8 Wohnungen
- Vermietung: vollständig vermietet, langfristig (kein Leerstand)
- Jahresnettokaltmiete (SOLL & IST) p. a.: 52.307,16 €
- Bruttorendite: ca. 6,4 %
- Kaufpreis: 829.000 €

HIGHLIGHTS:

- Vollvermietetes MFH mit 8 eigenständigen Einheiten – ideale Flexibilität für zukünftige Strategien (Einzelverkauf, WEG-Gründung oder langfristige Vermietung)
- Attraktives Renditeprofil mit stabilen Mieteinnahmen und zusätzlichem Potenzial zur Steigerung
- Großzügiger Garten (ca. 246 m²) auf ebener Fläche – ideal nutzbar für Mieter oder gemeinschaftliche Nutzung
- Kontinuierlich modernisierte Wohnungen – gepflegter Zustand ohne Sanierungsstau
- Zentrale Lage in einer guten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur (Nahverkehr, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Parks)

FAZIT

Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als äußerst solides und vielseitiges Investment mit langfristiger Perspektive und attraktiven Exit-Optionen. Die Kombination aus

stabilen Mieteinnahmen, gepflegter Substanz und vorhandenem Entwicklungspotenzial schafft eine verlässliche Grundlage für nachhaltigen Vermögensaufbau.

Dank vollständiger Vermietung, WEG-Fähigkeit und kontinuierlicher Modernisierung eignet sich die Immobilie sowohl für sicherheitsorientierte Kapitalanleger als auch für Investoren mit strategischem Weitblick. Ob als renditestarkes Bestandsobjekt oder mit Fokus auf zukünftige Einzelverkäufe – dieses Objekt bietet eine wertstabile Investitionsmöglichkeit mit klarer Perspektive und überzeugendem Renditepotenzial.

Ausstattung

- Alle 8 Wohnungen wurden in den letzten Jahren laufend modernisiert
- Moderne Laminat- und Fliesenböden in einigen Wohnungen
- Eigene Bäder in jeder Einheit, teils mit Dusche und Badewanne
- Balkone bei allen Einheiten
- Gas-Etagenheizung für individuelle Heizkontrolle
- Unterkellerung vorhanden – zusätzlicher Stauraum für Mieter
- Großzügiger, ebener Garten mit ca. 246 m² für alle Mieter nutzbar
- Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Grundbuch, was Flexibilität für WEG oder Einzelverkauf ermöglicht

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

ECKDATEN:

- Baujahr: 1936
- Wohneinheiten: 8
- Wohnfläche: 627 m²
- Grundstücksgröße: 455 m²
- Gartenfläche: ca. 246 m² (eben und gut nutzbar)
- Gesamtfläche: 707 m²
- Vermietung: vollständig vermietet, langfristig (kein Leerstand)
- Jahresnettokaltmiete (SOLL & IST): 52.307,16 €
- Kaufpreis: 829.000 €
- Bruttorendite: ca. 6,4 %

Verkauf direkt vom Eigentümer (provisionsfrei)

Bitte senden Sie uns bei Interesse Ihre Angaben sowie die Daten zur geplanten Finanzierung per E-Mail zu.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung.

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gefragten Wohnlage, die zentral ist. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: öffentlicher Nahverkehr, Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung zeichnet sich durch hohe Wohnqualität, stabile Mietnachfrage und gepflegte Nachbarschaften aus.

Für Familien, Berufspendler oder Anleger ist diese Lage gleichermaßen attraktiv - Sicherheit, Infrastruktur und gute Renditechancen vereinen sich hier ideal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Treppenhaus Bild

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Luftaufnahme Hinten

Exposé - Galerie



Luftaufnahme Oben



Luftaufnahme Vorne Boden

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie

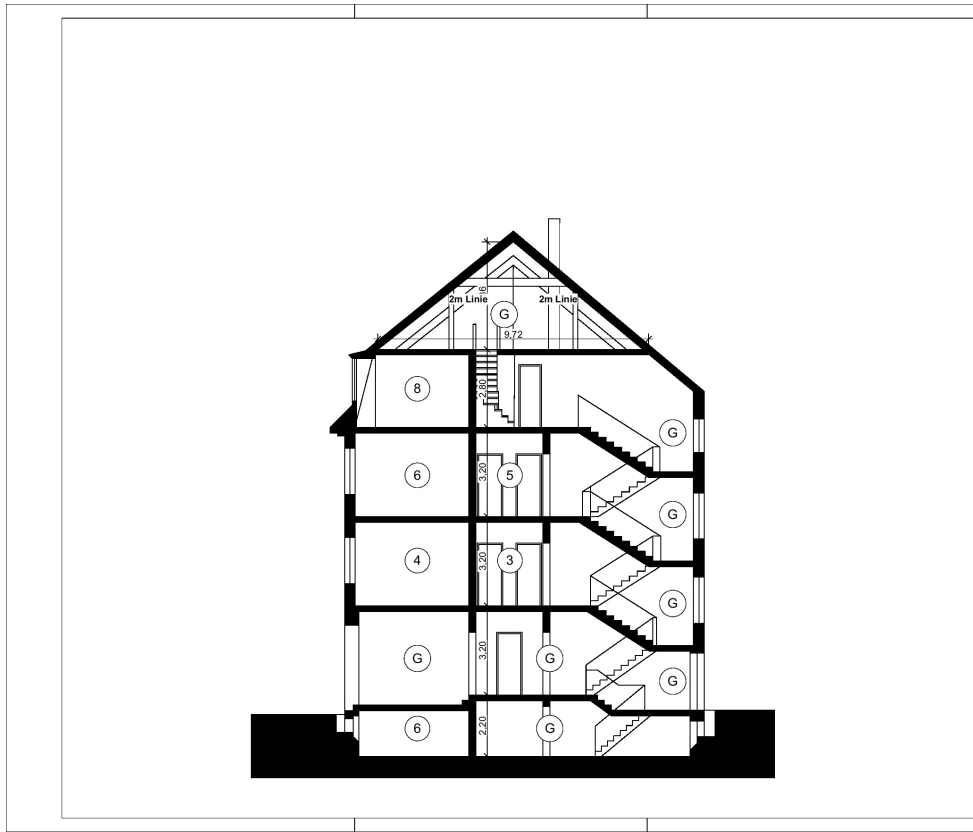


Wohnzimmer 3

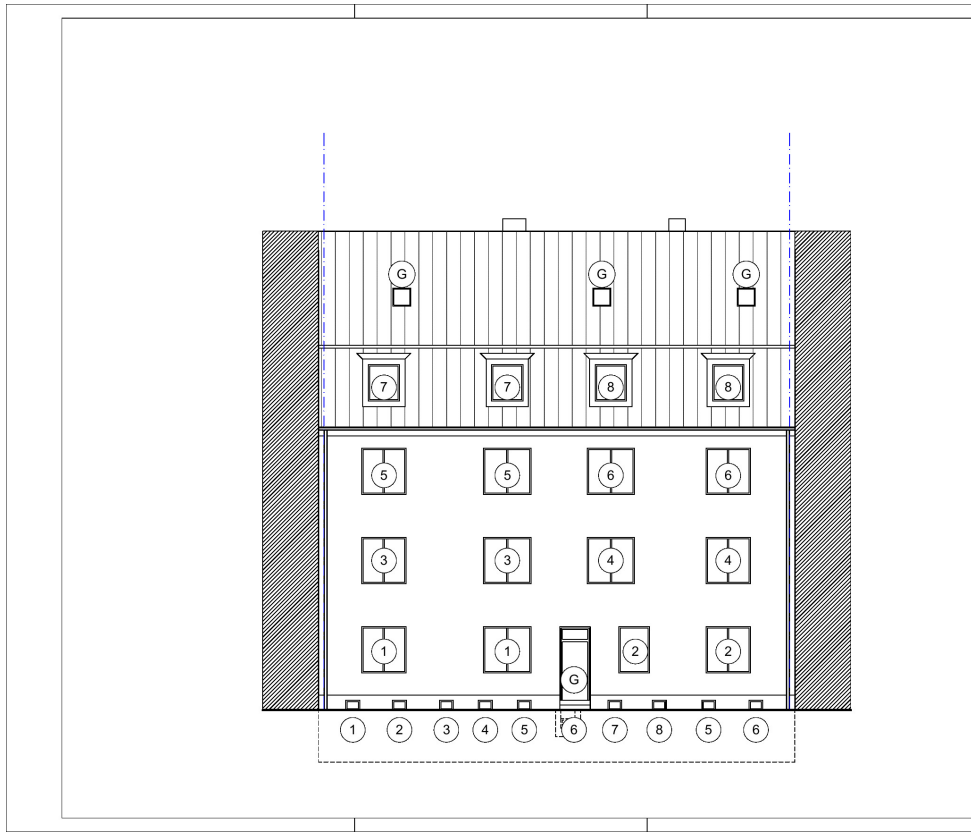


Hausansicht Boden Straße

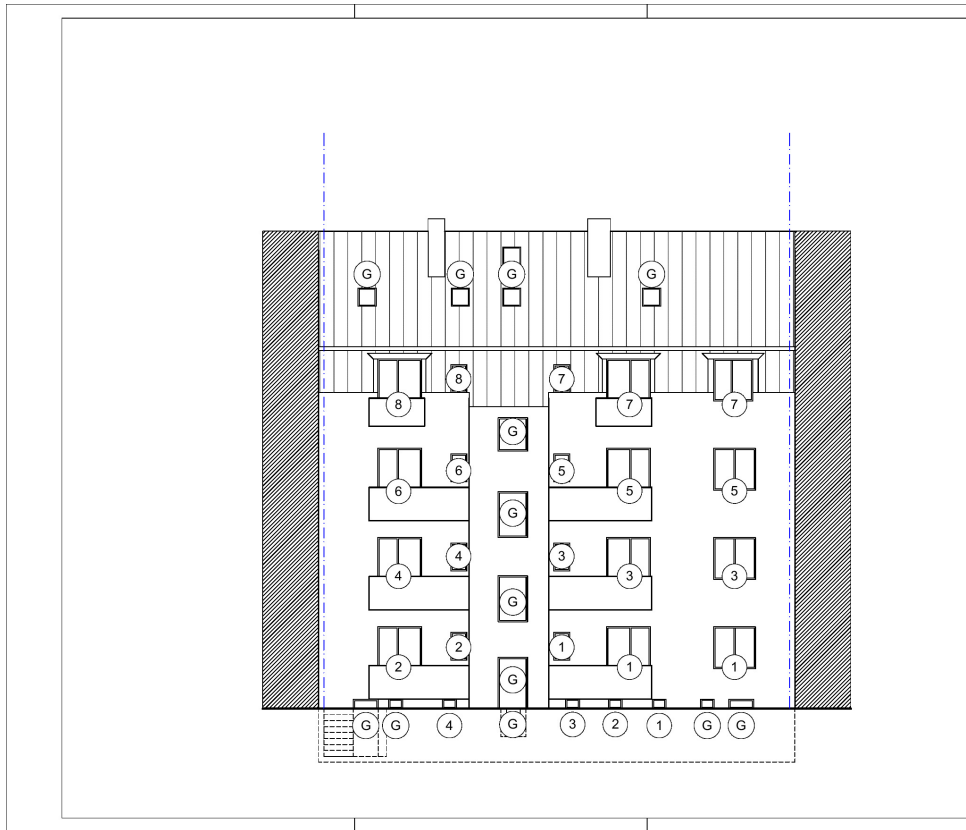
Exposé - Grundrisse



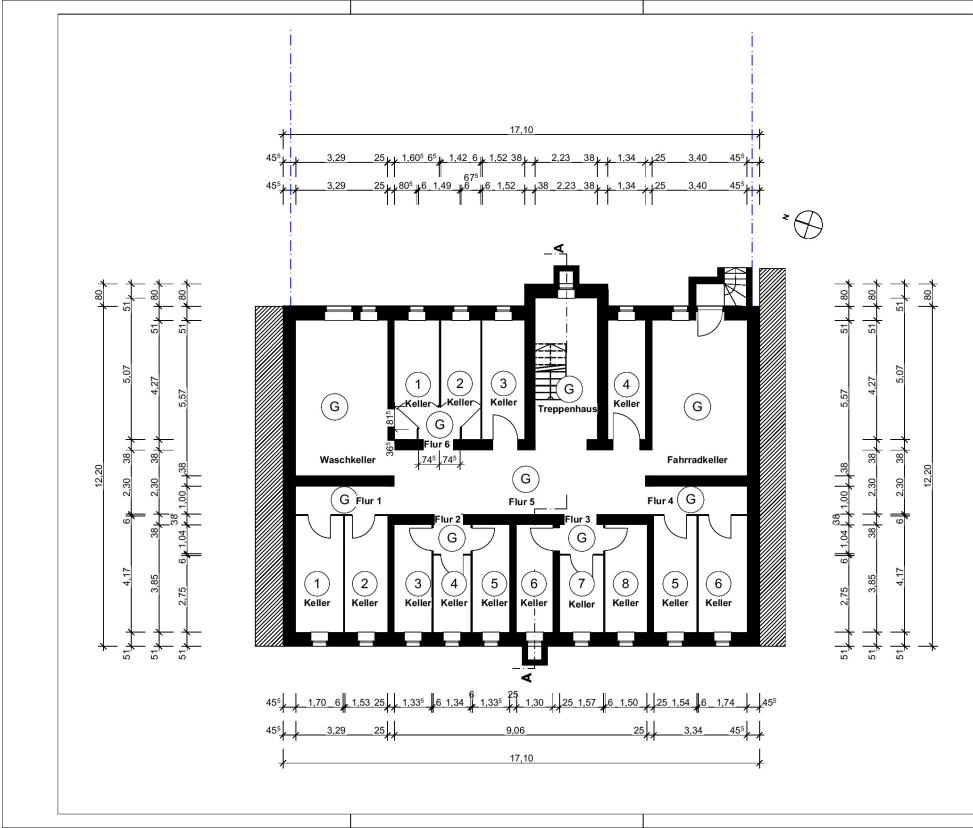
Exposé - Grundrisse



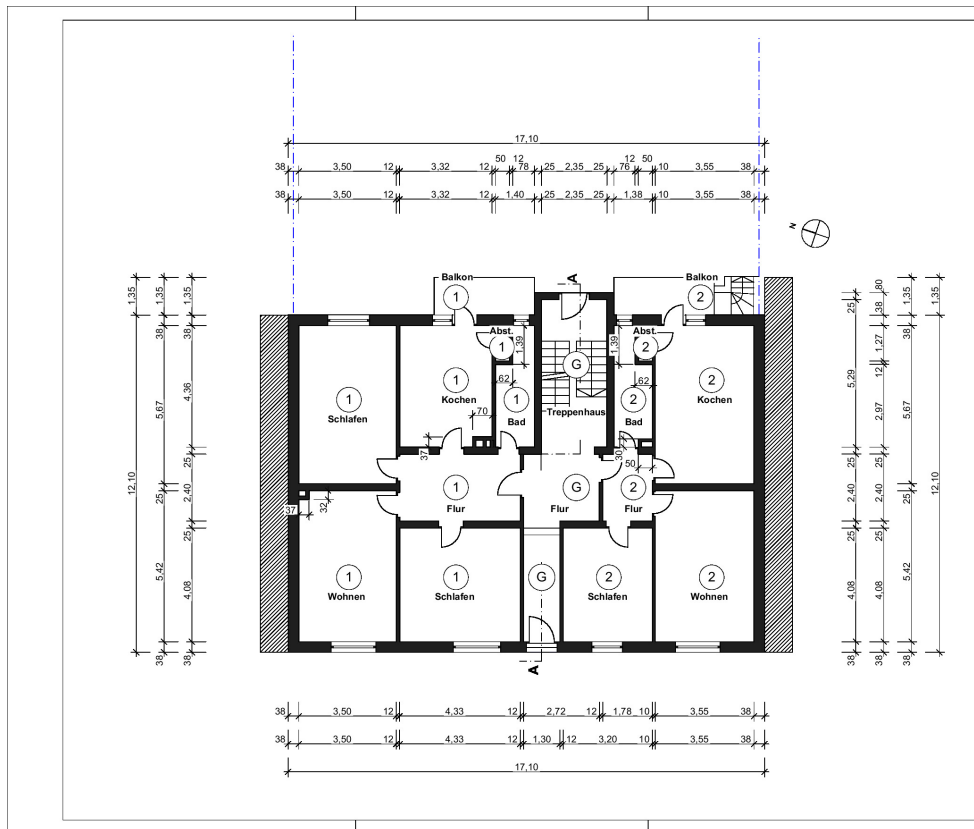
Exposé - Grundrisse



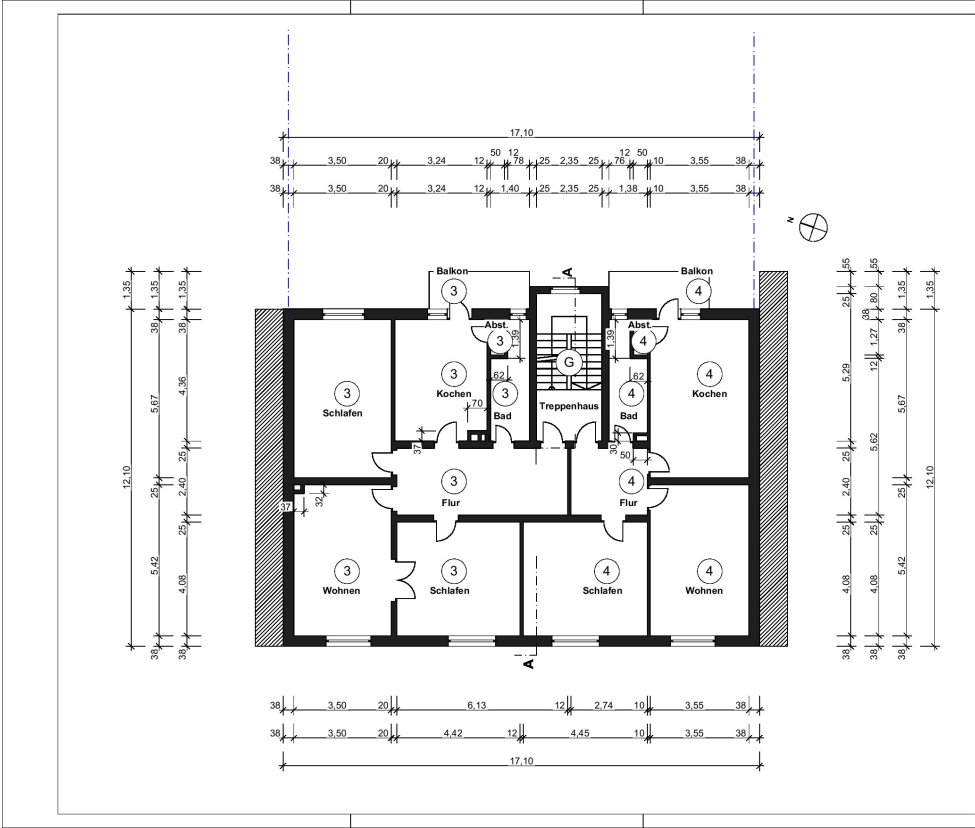
Exposé - Grundrisse



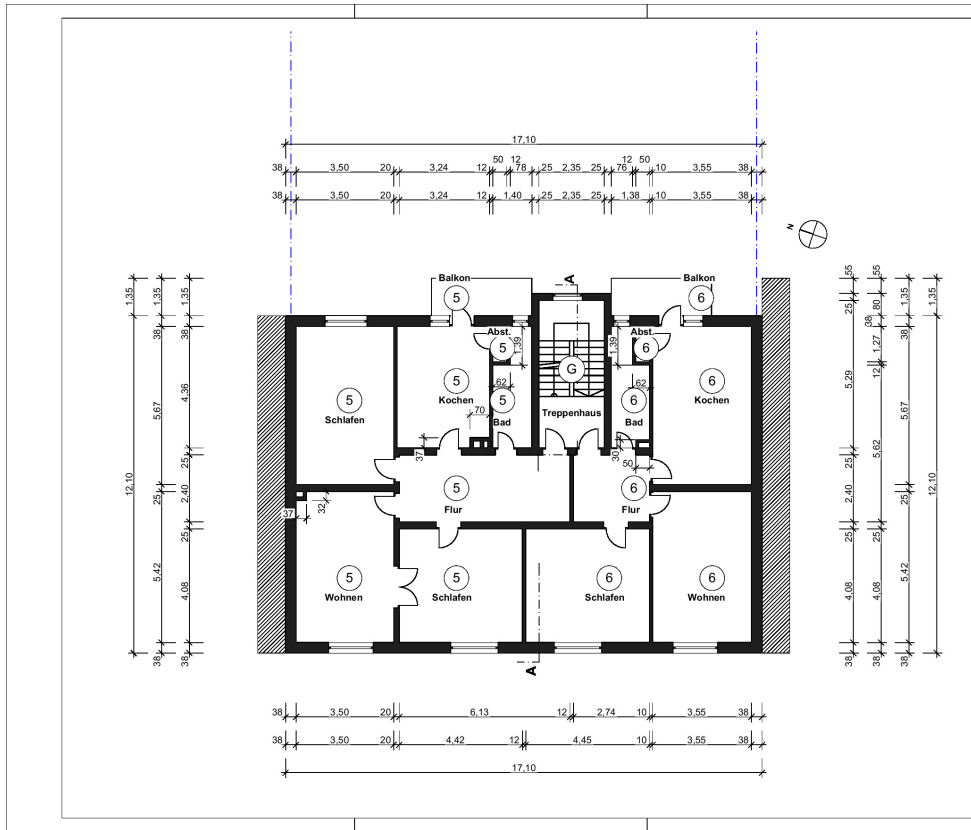
Exposé - Grundrisse



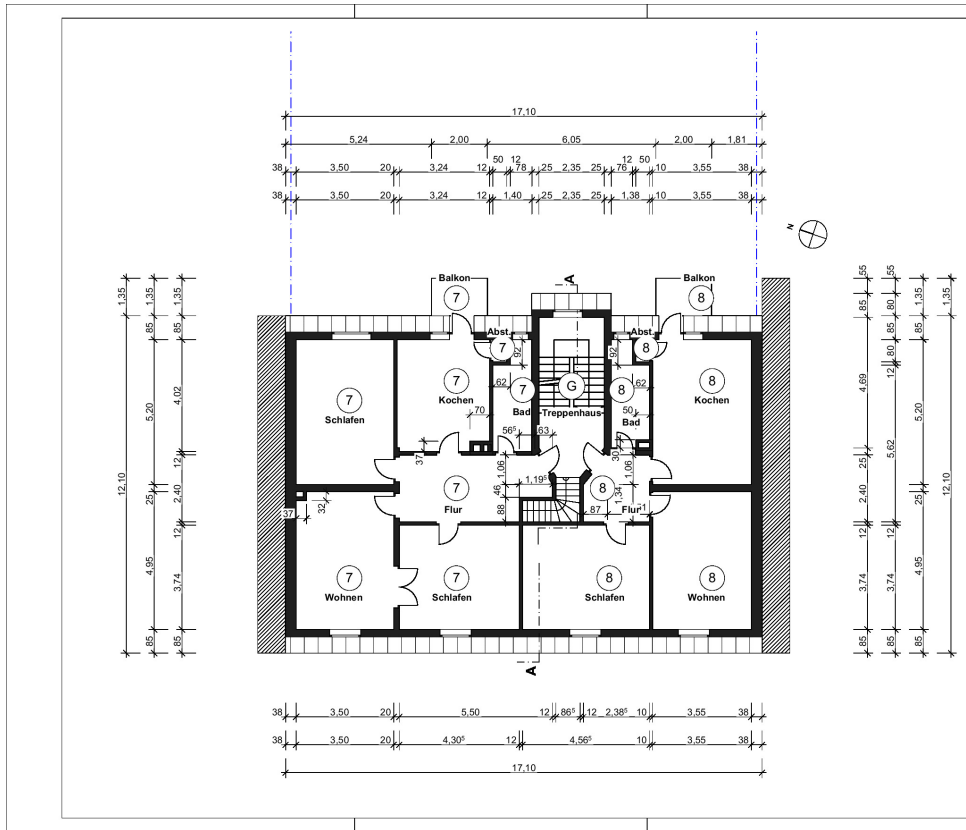
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

