

Exposé

Mehrfamilienhaus in Höhr-Grenzhausen

**Modernisiertes Mehrfamilienhaus | 6,25 % Rendite |
vollvermietet | Energieklasse B**



Objekt-Nr. **OM-452157**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Gunther Kucza

56203 Höhr-Grenzhausen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	367,00 m ²	Gesamtfläche	370,00 m ²
Etagen	3	Garagen	1
Wohnfläche	370,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	34.320
Modernisierung Jahr	2022	Anzahl Einheiten	4

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanlage im Westerwald: Voll vermietetes, modernisiertes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (ca. 80–120 m²) und stabiler Mieterstruktur.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt – darunter energetische Maßnahmen mit Dachdämmung und überwiegender Fenstererneuerung sowie moderne Heiztechnik und Elektrik.

Der Kaufpreis ermöglicht bei marktüblichen Finanzierungsbedingungen eine solide, bankfähige Finanzierungsstruktur mit langfristig planbarem Ertragspotenzial.

Eine aktuelle, externe Marktwertermittlung liegt vor und wird qualifizierten Interessenten im Datenraum zur Verfügung gestellt.

Keyfacts

- Kaufpreis: 549.000 €
- Jahresnettokaltmiete: ca. 34.320 € (inkl. teilweise Staffelmiete)
- Bruttomietrendite: ca. 6,25 %
- Provisionsfrei für Käufer
- Wohneinheiten: 4
- Wohnfläche: ca. 370 m²
- Grundstück: ca. 367 m²
- Baujahr: ca. 1900 (Erweiterungen 1956 & 1963)
- Energieklasse: B (Verbrauchsausweis, 56,2 kWh/m²·a)
- Modernisierungen: Umfangreiche Maßnahmen in den letzten Jahren (u. a. Dachdämmung, Fenster, Heiztechnik, Elektrik, Innenausbau)

Dieses zentral und zugleich ruhig gelegene Mehrfamilienhaus in Höhr-Grenzhausen umfasst vier voll vermietete Wohneinheiten mit großzügigen, funktionalen Grundrissen zwischen ca. 80 m² und 120 m² Wohnfläche.

Die Aufteilung des Objekts stellt sich wie folgt dar:

- Wohneinheit 1 (Erdgeschoss): 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum
- Wohneinheit 2 (Obergeschoss): 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, überdachte Terrasse
- Wohneinheit 3 (Maisonette, Dachgeschoss): 4 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Balkon
- Wohneinheit 4 (Anbau): Erdgeschoss mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon

Untergeschoss mit Hobbyraum sowie zwei separaten Kellerräumen

Ergänzend stehen eine Garage, ein Stellplatz sowie mehrere separate Kellerabteile zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, sodass sich die Immobilie insgesamt in einem gepflegten und nachhaltig bewirtschaftbaren Zustand präsentiert. Die Kombination aus stabilen Ist-Mieten, zeitgemäßen Energiekennwerten und funktionalen Wohnungszuschnitten

bildet eine solide Grundlage für den langfristigen Bestand und ermöglicht auch den Einsatz klassischer Standardfinanzierungen.

Ausstattung

- Moderne Gebäudetechnik
- Erneuerte Gas-Brennwertthermen inkl. hydraulischem Abgleich
- Energetische Maßnahmen
- Hochwertige Naturholzdielen
- Balkone bzw. überdachte Terrasse
- Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss
- Garage, Stellplatz, Hobbyraum, separate Kellerabteile
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse B

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentrumsnaher Lage von Höhr-Grenzhausen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas, Gastronomie und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar.

Über die A48 ist Koblenz in rund 15 Minuten angebunden; zudem besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung an die A3 Köln–Frankfurt sowie an den ICE-Bahnhof Montabaur.

Die Lage bietet eine stabile, nachhaltige Mietnachfrage und eignet sich für eine langfristig orientierte Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außenansicht des Gebäudes

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (weitere Wohnung)



Balkon Maisonette-Wohnung

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Großzügiger Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer (weitere Wohnung)



Küche (weitere Wohnung)

Exposé - Galerie

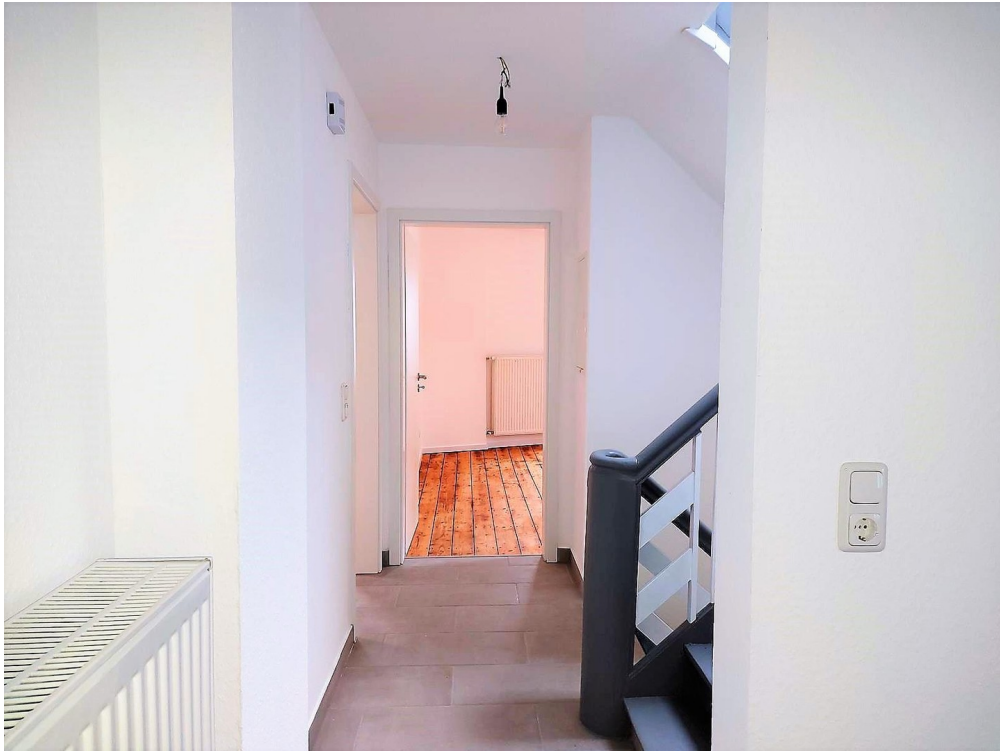


Maisonette – Schlafzimmer



Maisonette – Küche

Exposé - Galerie



Maisonette – Wohnbereich unten



Maisonette – Treppenabgang