

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 Modernisierungen umgesetzt – darunter Dachdämmung, neue Fenster, moderne Heiztechnik, Elektrik sowie Glasfaser-Internet.

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, Glasfaser)

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
- Gedämmtes Dach
- Neue Fenster
- Glasfaseranschluss in allen Wohneinheiten
- 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

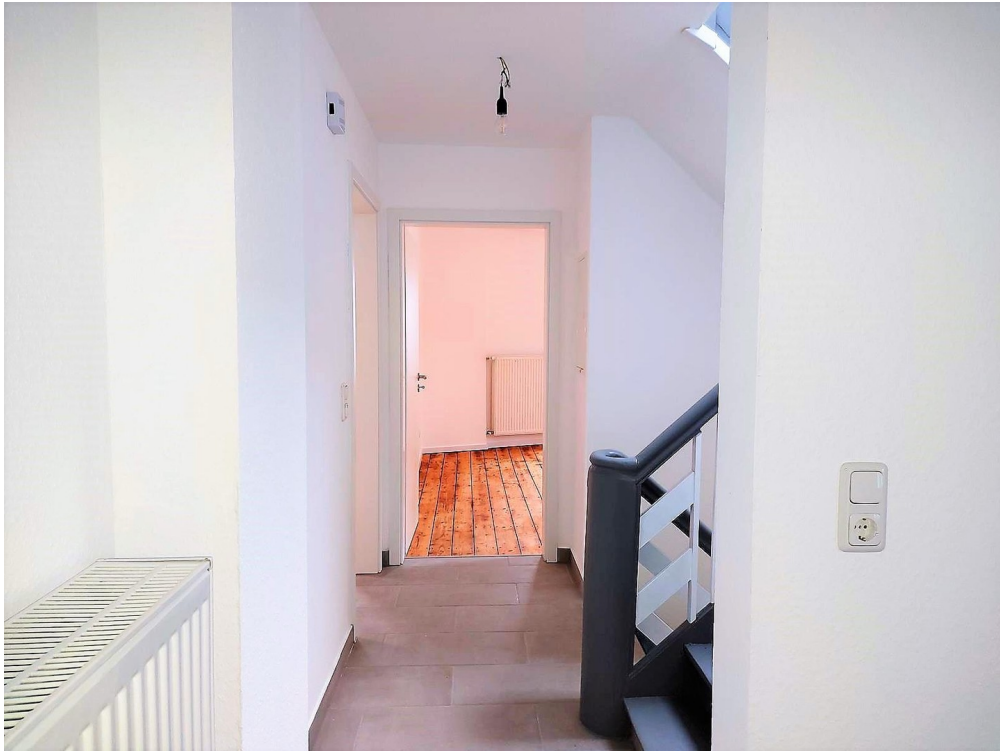


Maisonette – Schlafzimmer



Maisonette – Küche

Exposé - Galerie



Maisonette – Wohnbereich unten



Maisonette – Treppenabgang