

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neuenrade

Attraktive Kapitalanlage: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten, Stellplätzen & Potenzial



Objekt-Nr. OM-454202

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **469.000 €**

58809 Neuenrade
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	539,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	13,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	392,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und fortlaufend modernisiertes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von 58809 Neuenrade mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 392 m².

Die Immobilie besteht aus einem Haupthaus mit drei Wohneinheiten sowie einem direkt angebundenen Anbau mit zusätzlicher Wohneinheit. Sämtliche Einheiten sind aktuell vermietet und sorgen bereits heute für stabile laufende Mieteinnahmen.

Durch die Kombination aus solider Gebäudesubstanz, laufender Instandhaltung, umfangreichen Modernisierungen und weiterem Mietsteigerungspotenzial eignet sich die Immobilie hervorragend als langfristige Kapitalanlage.

Aufteilung & aktuelle Mieteinnahmen

Haupthaus:

Erdgeschoss

- Wohnfläche: ca. 81 m²
- Kaltmiete: 473 € / Monat

1. Obergeschoss

- Wohnfläche: ca. 79 m²
- Vermietet an Firmenkunde zur Unterbringung von Monteuren
- Kaltmiete: 1.650 € / Monat

Dachgeschoss

- Wohnfläche: ca. 77 m²
- Kaltmiete: 543 € / Monat

Anbau:

- Wohnfläche: ca. 155 m²
- Kaltmiete: 980 € / Monat

Die derzeitige Kaltmiete beträgt insgesamt:

3.646 € / Monat

43.752 € / Jahr

Eine Besonderheit stellt die Vermietung des 1. Obergeschosses dar: Diese Einheit ist an eine Firma vermietet, die dort Monteure unterbringt. Dieses Sondervermietungsmodell sorgt für überdurchschnittliche Mieteinnahmen und wurde bereits erfolgreich etabliert.

Bei Interesse kann der neue Eigentümer bei der Fortführung dieses Vermietungsmodells unterstützt werden. Durch zahlreiche Kontakte zu Firmenkunden und ähnlichen Vermietungsmodellen im Bestand, können wir gerne bei Bedarf aushelfen.

Zusätzlich besteht weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die aktuellen Mieten teilweise noch nicht an der oberen Marktgrenze angelangt sind.

Ausstattung

Haupthaus – Baujahr ca. 1902

Das Haupthaus wurde fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- Dach erneuert ca. 2015
- Doppelt verglaste Kunststofffenster vorhanden
- Einzelne Fenster wurden in den vergangenen Jahren nach Bedarf zusätzlich erneuert
- Modernisierter Hausflur inklusive Beleuchtung
- Neue Gas-Zentralheizung mit moderner Brennwerttechnik aus 2025
- Erneuerung der Traufbleche über dem Sockelbereich
- Abdichtung und Überarbeitung des Sockelbereichs
- Sanierter Kellerbereich mit neuer Beleuchtung
- Neue Außenbeleuchtung im Eingangsbereich
- Neue Hauseingangstür

Anbau – Baujahr ca. 1970

Der Anbau wurde insbesondere im Obergeschoss umfassend kernsaniert und technisch sowie optisch auf einen modernen Stand gebracht. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem:

- Neues Flachdach mit neuer Balkenkonstruktion
- Überdurchschnittliche Dachdämmung über den heutigen Anforderungen
- PU-Aufdachdämmung
- Zwischensparrendämmung aus nachhaltiger Holzwolle
- Komplett modernisiertes Badezimmer mit großer Dusche und niedrigem Einstieg
- Erneuerung wesentlicher Leitungen und der Elektrik
- Neue Elektro-Unterverteilung
- Abgehängte Decken mit integrierten Spots
- Neue Fenster
- Wände und Decken in Q3 verspachtelt
- neuer Bodenbelag

Die durchgeführten Maßnahmen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort, eine solide technische Basis und reduzieren den zukünftigen Instandhaltungsaufwand.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Besonderheiten für Kapitalanleger

- Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Monatliche Kaltmiete aktuell: 3.646 €
- Jahresnettokaltmiete aktuell: 43.752 €

- Attraktive Einnahmesituation durch etabliertes Monteursvermietungsmodell
- Fortführung des Sondervermietungsmodells kann unterstützt werden
- Weitere Mietsteigerungspotenziale im Bestand vorhanden
- 5 Stellplätze vorhanden, davon aktuell 2 vermietet
- Zusätzliche Einnahmepotenziale durch weitere Stellplatzvermietung
- Umfangreiche Modernisierungen der teuren Gewerke bereits durchgeführt
- Gepflegte Gebäudesubstanz
- Restnutzungsdauergutachten aus 2024 mit einer bestätigten Restnutzungsdauer von 12 Jahren liegt vor – interessante Grundlage auch für steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von 58809 Neuenrade.

Das Objekt liegt unmittelbar an einer der Hauptverkehrsachsen des Ortes und profitiert dadurch von einer sehr guten Erreichbarkeit sowie kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich zudem eine Bushaltestelle, wodurch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist.

Die zentrale Lage macht die Immobilie sowohl für klassische Wohnungsmieter als auch für Berufspendler und Monteure interessant. Umliegende Städte wie Iserlohn, Balve, Werdohl, Plettenberg und Lüdenscheid sind gut erreichbar. Aber auch die Stadt Neuenrade bietet mit ihrem starken Industriegebiet viele Arbeitsplätze.

Durch die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und stabiler Mietnachfrage bietet der Standort attraktive Voraussetzungen für eine langfristig vermietbare Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht Haupthaus



Außenansicht Haupthaus



Außenansicht Haupthaus & Anbau

Exposé - Galerie



Außenansicht Anbau



Haustür Haupthaus



Schlafzimmer Anbau

Exposé - Galerie



Flur Anbau



Flur Anbau

Exposé - Galerie



Badezimmer Anbau



Heizungskeller

Exposé - Galerie



Gas-Brennwerttherme aus 2025



Innenliegender, ruhiger Garten