

Exposé

Mehrfamilienhaus in Netphen

**Kapitalanlage: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger
Wohnlage bei Siegen**



Objekt-Nr. **OM-456313**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

57250 Netphen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	847,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	298,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	90,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Mietwohngrundstück mit insgesamt 6 Wohneinheiten und ca. 298 m² Wohnfläche auf einem 847 m² großen Grundstück. Das voll unterkellerte Gebäude wurde 1993 errichtet und befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Die Gesamtwohnfläche verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Wohnungen:

Wohnung 1: 54 m²

Wohnung 2: 74 m²

Wohnung 3: 58 m²

Wohnung 4: 64 m²

Wohnung 5: 25 m²

Wohnung 6: 23 m²

Zusätzlich stehen ca. 90 m² Nutzfläche für Keller, Waschküche, Heizungsraum und Geräteraum zur Verfügung.

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum mit Stromanschluss sowie über einen befestigten Kfz-Stellplatz. Insgesamt stehen 6 Stellplätze zur Verfügung.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über Terrassen. Wasser- und Wärmeverbrauch werden über separate Zähler erfasst und abgerechnet.

Im Kaufpreis enthalten ist zudem die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage (Inbetriebnahme 2005). Die Anlage ist funktionstüchtig; der erzeugte Strom wird vollständig eingespeist.

Es handelt sich um ein Privatangebot. Maklerkosten fallen daher nicht an.

Ausstattung

Neben laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurde im Jahr 2014 eine neue Gasheizung eingebaut.

Der Erdgasverbrauch lag im Jahr 2025 bei insgesamt 23.981 kWh. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 84,7 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C. Nach Einschätzung des Eigentümers weist das Gebäude – gemessen am Baujahr – einen vergleichsweise guten energetischen Zustand auf.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über moderne Durchlauferhitzer in den einzelnen Wohnungen.

Aufgrund der Grundstücksgröße besteht nach Einschätzung des Eigentümers gegebenenfalls die Möglichkeit zur Errichtung einer Doppelgarage. Die baurechtliche Zulässigkeit ist vom Käufer eigenständig zu prüfen.

Eine spätere energetische Modernisierung oder der Einbau einer Wärmepumpe erscheint grundsätzlich möglich. Technische und wirtschaftliche Fragen hierzu sind vom Käufer individuell zu prüfen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Privatverkauf – provisionsfrei für den Käufer.

Der Energieausweis liegt vor und wird auf Anfrage bzw. im Exposé zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Die Angaben dienen der allgemeinen Information und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Kontaktaufnahme bitte ausschließlich per E-Mail. Es wird um Anfragen von ernsthaften Interessenten mit entsprechender Bonität gebeten.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Wohnlage im Raum Siegen mit guter Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter infrastruktureller Anbindung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Wanderwege und Waldgebiete. Dennoch sind wichtige Einrichtungen schnell erreichbar:

Hauptbahnhof Siegen: ca. 9 km

Universität Siegen: ca. 4 km

Kreisklinikum Siegen: ca. 6 km

Einkaufszentrum, Ärzte und Kindergärten: ca. 1,5 km

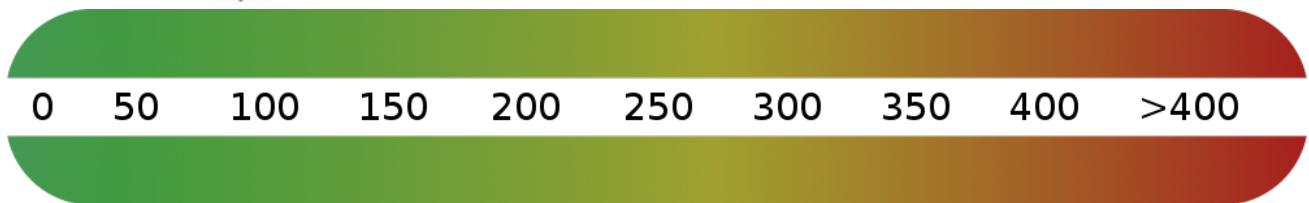
Die Lage eignet sich sowohl für langfristige Vermietung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

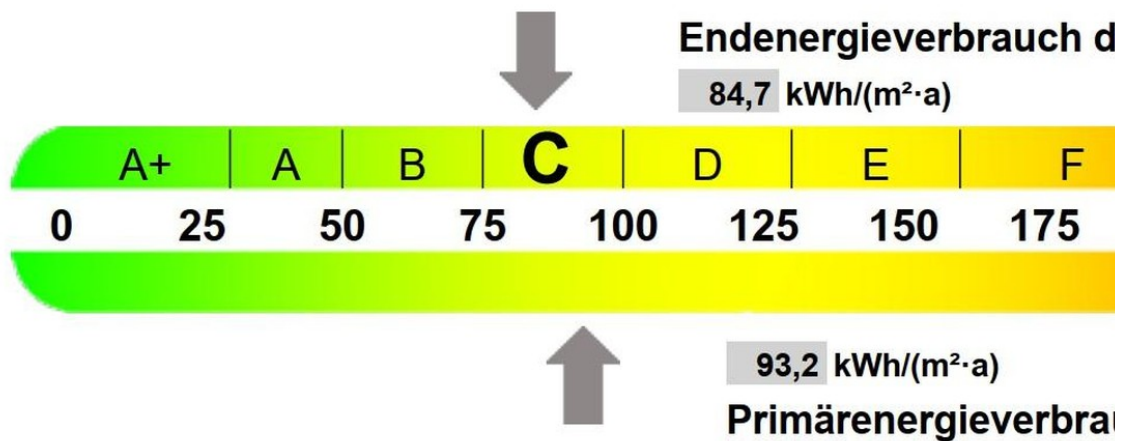
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	93,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Exposé - Galerie

Baujahr:	1993								
Bauart:	massiv								
Anzahl der Wohnungen	6								
Gesamtwohnfläche	298 m ²								
zusätzliche Nutzfläche	90 m ²								
Umbauter Raum	1.288 m ³								
Kellerräume	6								
Heizungskeller	2								
Waschküche	1								
Grundstücksgröße	847 m ²								
Kfz-Stellplätze	6								
Heizungsart	Gas Einbau 2014								
jährlicher Gasbedarf	23.981 kWh in 2025								

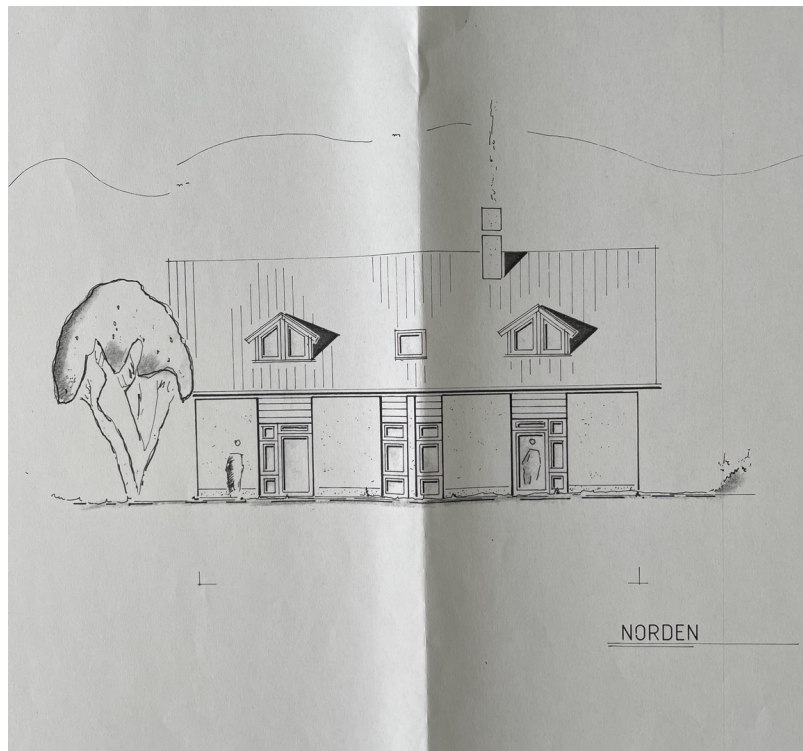
Zusammenstellung									
der Kaltmieten:			Miete Wohnung	Miete Stellplatz	Gesamtmiere				
Wohnung 1	54 m ²	Jahreskaltmiete	5.400,00 €	300,00 €	€ 5.700,00	8,33 € je m ²	Wohnfläche		
Wohnung 2	74 m ²	Jahreskaltmiete	9.000,00 €	360,00 €	€ 9.360,00	10,14 € je m ²	Wohnfläche		
Wohnung 3	58 m ²	Jahreskaltmiete	6.000,00 €	300,00 €	€ 6.300,00	8,62 € je m ²	Wohnfläche		
Wohnung 4	64 m ²	Jahreskaltmiete	6.360,00 €	300,00 €	€ 6.660,00	8,28 € je m ²	Wohnfläche		
Wohnung 5	25 m ²	Jahreskaltmiete	2.880,00 €	360,00 €	€ 3.240,00	9,60 € je m ²	Wohnfläche		
Wohnung 6	23 m ²	Jahreskaltmiete	3.000,00 €	300,00 €	€ 3.300,00	10,87 € je m ²	Wohnfläche		
Summe Wohnfläche	298 m²	Jahreskaltmiete	32.640,00 €	1.920,00 €	€ 34.560,00	9,13 € je m²	Wohnfläche		
zusätzliche Nutzfläche	90 m ²	Keller, Waschküche, Kellervorraum, Heizungskeller, Geräteraum							
Summe Wohn+Nutzfläche	388 m²								

Die auf dem Dach befindliche Votaikanlage ist im Kaufpreis enthalten. Die Anlage ist Baujahr 2005 und funktionstüchtig.

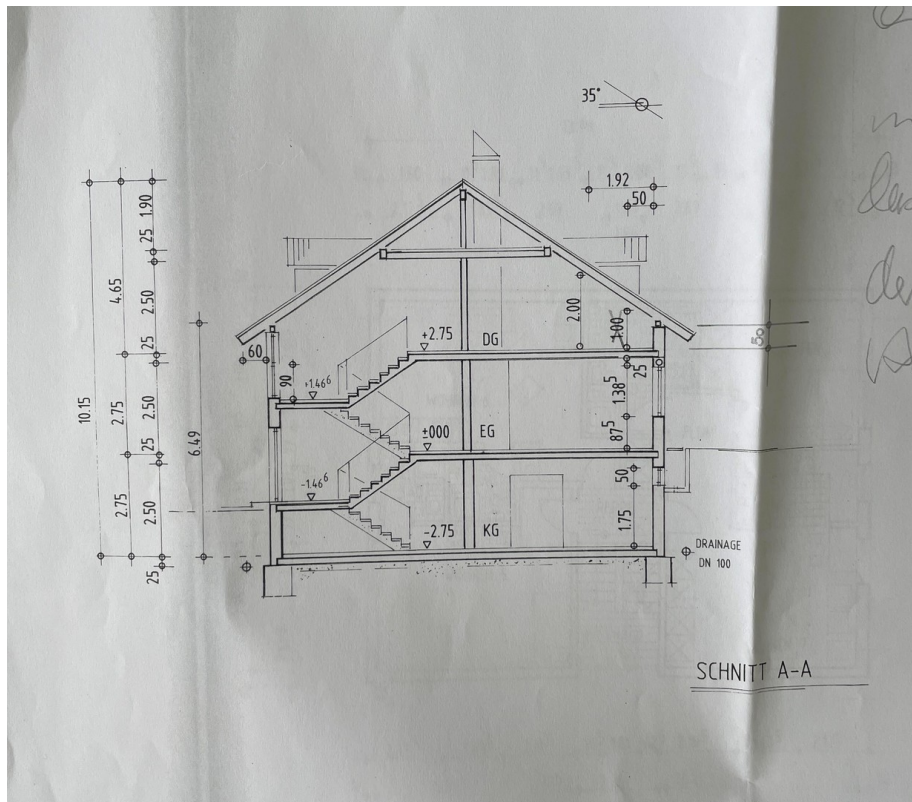
Die Einspeisevergütung ist ab dem 01.01.2026 auf maximal 0,10 Cent je kWh gesetzlich gedeckelt und kann für den Eigenverbrauch einer Wohnung oder den Betrieb einer Wärmepumpe genutzt werden.



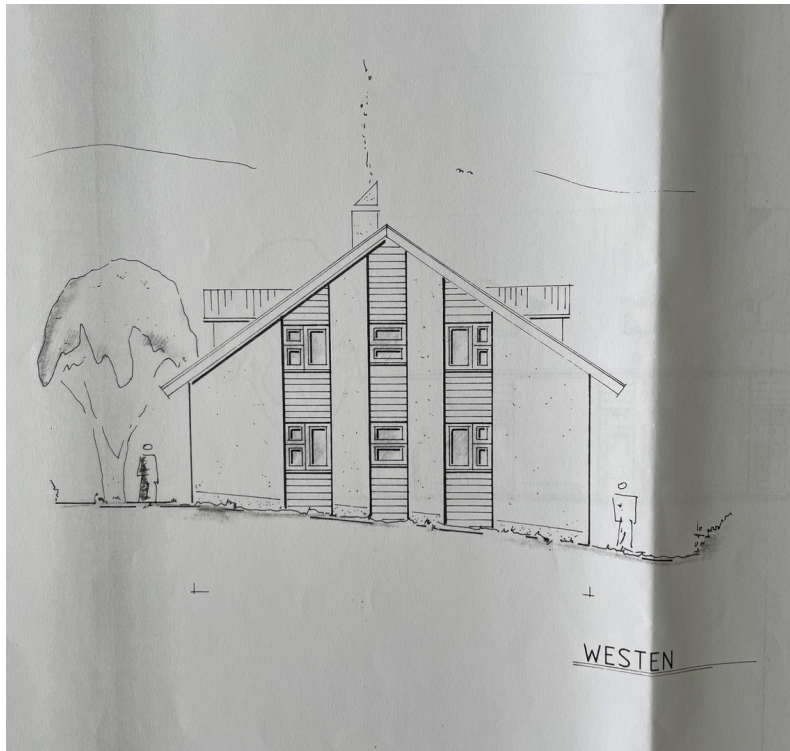
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EXPOSÉ

MEHRFAMILIENHAUS

6 Wohneinheiten – Kapitalanlage
Stabil. Sicher. Solide Rendite.

BALIAHRE
1993

WOHNFLÄCHE
298 m²

GRUNDSTÜCK
847 m²

STELLPLÄTZE
6

FESTPREIS
850.000 €

OBJEKTDATEN

Baujahr: 1993
 Bauweise: massiv
 Wohnfläche: 298 m²
 Nutzfläche (Bücher etc.): 90 m²
 Grundstückgröße: 847 m²
 Anzahl der Wohnungen: 6
 Kfz-Stellplätze: 6 (befestigt)
 Erhebung: GfK, Erbauung 2014
 Energieverbrauch (2020): 23.951 kWh (2.535,11 €)
 Energieausweis: Klasse C, 84,7 kWh/(m²·a)
 Wärmesystem: dezentral (Durchlauferhitzer)
 Baujahr 2005, Vollkammerung
 Photovoltaikanlage:
 Besonderheit: **Prisierverkauf – keine Mietgegenstände**

LAGE & UMGEBUNG

Sehr ruhig, anspruchsvolle Wohnlage direkt am Wald

ca. 9 min zum Hauptbahnhof Siegen

ca. 4 km zur Universität Siegen

ca. 6 km zum Klinikum Siegen

ca. 1,5 km zu Einkauf, Ärzten & Kindergärten

MIETEINNAHMEN (IST)

Wohnung	Wohnfläche	Jahresmiete	Selbstgebr.	Grunderwerb	Miete/br.
Wohnung 1	54 m ²	5.400 €	300 €	5.700 €	8,33 €
Wohnung 2	74 m ²	9.000 €	360 €	9.360 €	10,14 €
Wohnung 3	58 m ²	6.000 €	300 €	6.300 €	8,82 €
Wohnung 4	64 m ²	6.360 €	300 €	6.660 €	8,28 €
Wohnung 5	25 m ²	2.880 €	360 €	3.240 €	8,65 €
Wohnung 6	23 m ²	3.000 €	300 €	3.300 €	10,17 €
SUMME	298 m²	32.640 €	1.800 €	34.560 €	9,13 €

KENNZAHLEN FÜR INVESTOREN

- ✓ Voll vermietet – keine Leerstände
- ✓ Aktuelle Jahresrentenrate: 34.560 €
- ✓ Durchschnittliche Miete: 9,13 €/m²
- ✓ Stabile Mieterstruktur & gute Lage
- ✓ Solider Zustand – keine akuten Investitionen
- ✓ Mietsteigerungspotenzial vorhanden
- ✓ Langfristig sichere Kapitalanlage

Bruttorendite (Kaufpreis 850.000 €)
4,07 %

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- ✓ Alle Wohnungen mit Einbauküche
- ✓ EG-Wohnungen mit Terrasse (mit Stromanschluss)
- ✓ Große Waschküchen mit eigenem Wasser- und Stromanschluss je Mieter
- ✓ Wasser- und Stromverbrauch werden über separate Zähler abgerechnet
- ✓ Photovoltaikanlage (Baujahr 2005) inklusive – Vollkammerung
- ✓ Heizung erneuert in 2014
- ✓ Ruhige Lage mit hohem Vermietungspotenzial

ENERGIE & TECHNIK

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **84,7 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **93,2 kWh/(m²·a)**

HEIZUNG
Gasheizungs Erbauung 2014

WARMWASSER
Dezentrale moderne Durchlauferhitzer

PHOTOVOLTAIK
Baujahr 2005, Vollkammerung

IDEAL FÜR KAPITALLEGER

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

- ✓ Mietsteigerung durch gestiehlte Anpassungen möglich
- ✓ Energetische Maßnahmen nach Förderung möglich
- ✓ Möglichkeit zur Einrichtung einer Doppelgarage

IMPRESSIONEN

EINBAUKÜCHE (BEISPIEL)

WOHNZIMMER (BEISPIEL)

ZIMMER DG (BEISPIEL)

BAD (BEISPIEL)

TERRASSE EG (BEISPIEL)

FLUR (BEISPIEL 1)

FLUR (BEISPIEL 2)

WASCHKÜCHE

SICHERE INVESTITION
Solide Mietstruktur, gute Lage, solider Zustand und durchschnittlich PV-Jahresertrag mit einem Optimalen in der Betriebskosten- und Leerstandsrisikoprüfung.

KONTAKTAUFNAHME
Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail. Es wird um Kontaktaufnahme von ernsthaftem Interessenten mit guter Bonität.

https://www.ohne-makler.net/immobilie/456313/

Seite 8/8