

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hamm

**MFH Hamm · 6% Rendite · 80.280 € p.a. · 12 WE ·
aufgeteilt · provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-458823

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Dissel

59067 Hamm
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.425,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	12
Zimmer	24,00	Badezimmer	12
Wohnfläche	626,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Selten: Ein Mehrfamilienhaus, das sofort Ertrag bringt – und gleichzeitig Entwicklungspotenzial bietet.

Dieses substanzstarke 12-Familienhaus in Hamm-Wiescherhöfen überzeugt mit 12 bereits notariell aufgeteilten Eigentumswohnungen (§ 8 WEG), solider massiver Bauweise und einer für das Baujahr 1963 überdurchschnittlichen Energieeffizienz (Klasse C, 89,1 kWh/m²a).

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 78.960 € – zuzüglich 1.320 € p.a. aus Garage/ Stellplatz ergibt sich ein Gesamtjahresertrag von 80.280 €. Das entspricht einer Bruttorendite von rund 6 % p.a. bei einem Kaufpreisfaktor von 16,8.

6 der 12 Einheiten wurden frisch renoviert und sind bezugsfertig – 5 davon stehen leer, eine weitere wird zum 01.06.2026 frei. Für alle 6 Einheiten garantiert der Verkäufer eine Nettokaltmiete von je 650 € monatlich für 12 Monate ab Kaufvertragsabschluss. Das bedeutet: planbare, gesicherte Einnahmen ab dem ersten Tag – ohne Vermietungsrisiko.

Bei vollständiger Vermietung aller 12 Einheiten zu je 650 € ergibt sich eine Sollmiete von 7.800 €/Monat – das entspricht 93.600 € Jahresnettokaltmiete und einer Bruttorendite von 6,93 % p.a.

Das Objekt eignet sich ideal für:

- Bestandshalter mit Fokus auf laufenden Ertrag
- Investoren mit Exit-Strategie über den Einzelverkauf der ETW
- Käufer, die Sicherheit und Entwicklungspotenzial kombinieren möchten

Ausstattung

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren gezielt aufgewertet und technisch modernisiert:

- + Neues Satteldach
- + Fassadendämmung und Dachbodendämmung
- + Neue Balkone / Loggien – überwiegend Südausrichtung, starke Außenwirkung
- + Neue Fensterelemente im Treppenhaus
- + Neuwertige Eingangstür
- + Gepflegtes Gemeinschaftseigentum

Solide Bausubstanz:

- + Massive Bauweise mit Betondecken
- + Massives Treppenhaus
- + Trockener, voll ausgebauter Keller – jede WE mit eigenem Kellerraum
- + Kunststofffenster, 2-fach verglast
- + Wasserleitungen aus Kupfer
- + 3-adrige Elektroinstallation
- + Abwasserstränge in Kunststoff / KG-Rohr

Heizung: Zentralheizung mit Erdgas LL, Baujahr Wärmeerzeuger 1995

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse C, 89,1 kWh/(m²·a), gültig bis 11.09.2027

Wohnungen:

- + 12 Einheiten, durchgehend 2,5 Zimmer à ca. 51,74–52,42 m²
- + Alle Einheiten mit Balkon oder Loggia
- + 6 Einheiten frisch renoviert und bezugsfertig
- + Homogene Grundrisstruktur – ideal für Verwaltung und Einzelverkauf
- + Teilungserklärung nach § 8 WEG notariell beurkundet
- + Garage / Stellplatz vorhanden (110 €/Monat)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Provisionsfrei: Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Mietgarantie: Der Verkäufer garantiert für 6 leerstehende / freiwerdende Einheiten eine Nettokaltmiete von je 650 € monatlich für 12 Monate ab Kaufvertragsabschluss.

Besichtigungen: Nur nach vorheriger Vereinbarung. Anfragen bitte mit kurzem Investorenprofil und Finanzierungsnachweis.

Kaufpreis: 1.350.000 € – provisionsfrei für den Käufer

Impressum:

Dissel Immobilien

Inhaber: Daniel Dissel

Kaperberg 14

59394 Nordkirchen

Tel.: 0176 44681036

E-Mail: kontakt@dissel-immobilien.de

Web: www.dissel-immobilien.de

Erlaubnis nach § 34c GewO

Lage

Das Objekt liegt in Hamm-Wiescherhöfen – einem ruhigen, gewachsenen Wohnviertel mit angenehmer Nachbarschaft und dauerhaft stabiler Mieternachfrage.

Hamm ist ein etablierter Wohnstandort im östlichen Ruhrgebiet mit knapp 180.000 Einwohnern. Als bedeutender Bahnknoten bietet die Stadt eine sehr gute überregionale Anbindung. Besonders 2,5-Zimmer-Wohnungen dieser Größe sind strukturell stark nachgefragt – von Singles, Paaren und kleineren Haushalten. Strukturelles Leerstandsrisiko ist in dieser Lage langfristig ausgeschlossen.

Die Nahversorgung ist im direkten Umfeld gesichert.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



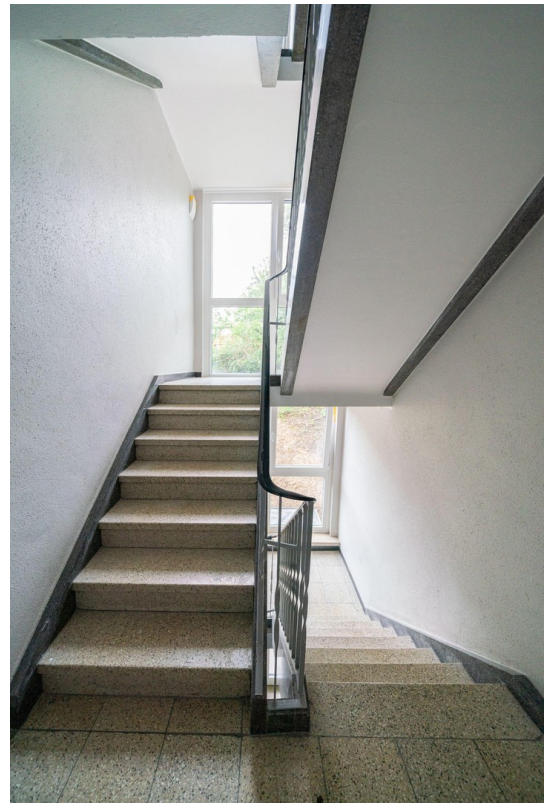
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

