

Exposé

Mehrfamilienhaus in Unna

Kapitalanlage mit Faktor 13 oder Eigennutzung



Objekt-Nr. OM-464709

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Nehm

59425 Unna
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	598,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	13,00	Garagen	1
Wohnfläche	368,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie entscheiden Eigennutzung oder reine Kapitalanlage!

Neubau (Baujahr 1996) und Altbau (Baujahr 1925) mit Option zur Eigennutzung oder als reine Kapitalanlage.

Neubau:

Das moderne Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und eine Gesamtfläche von ca. 203 m².

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit (ca. 53 m²) inkl. zwei Stellplätzen mit Küche und WC – aktuell nur am Wochenende genutzt und derzeit vermietet für 450 € kalt/Monat

Separates, privat vom Eigentümer genutztes Büro (ca. 20 m²)

Obergeschoss:

Aktuell vom Eigentümer genutzte großzügige Eigentümerwohnung (Maisonette) auf ca. 130m².

3,5 Zimmer, hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, großer West Balkon, Kamin für zusätzlichen Wohnkomfort

Eigener Stellplatz mit großer Garage.

Diese Wohneinheit ist auch perfekt für Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden wollten. Durch die günstige Verkehrslage wird Werbung zum leichten Spiel.

Bei Vermietung inklusive Garage Stellplatz und Büro 20m² ist eine Miete von 1400 € kalt/Monat realistisch.

Ausstattung & Zustand:

Gasetagenheizung, Fenster, Elektrik und Heizung aus dem Ursprungsbaujahr, jedoch technisch einwandfrei. Solide, massive Bauweise

Altbau (Baujahr 1925) unterkellert.

Das charmante, freistehende Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt ca. 165 m² Wohnfläche, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten.

Erdgeschoss:

ca. 75 m², 3,5 Zimmer

Vermietet für 425 € kalt/Monat inkl. Stellplatz

Obergeschoss (Maisonette):

ca. 90 m², 3,5 Zimmer

Aktuell vermietet für 575 € kalt/Monat, frei werdend zum 01.07.

Ebenfalls inkl. Stellplatz

Hinweis:

Im Altbau besteht Mietsteigerungspotenzial durch moderate optische Modernisierungen. Eine sofortige Weitervermietung ist jedoch auch im aktuellen Zustand problemlos möglich.

Mieteinnahmen Ist: 1450 € kalt/Monat

Mieteinnahmen Soll mit akt. Selbstgenutzter Wohneinheit: 2850 € kalt/Monat

Jährliche Mieteinnahmen Ist bei Eigennutzung:

17.400 € kalt/Jahr

Jährliche Mieteinnahmen bei kompletter Vermietung: 34.200 € kalt/Jahr

Somit ergibt sich bei Vollvermietung ein Faktor von 13,15 oder 7,6%.

Bei einer aktuellen Annuität von 5,5% lässt sich somit für reine Kapitalanläger ein Gewinn von mtl. 787 € erzielen.

Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung

Die beiden Mehrfamilienhäuser überzeugen durch eine solide und funktionale Ausstattung sowohl im Neubau als auch im Altbau.

Die bauliche Substanz ist gepflegt, die Ausstattungsmerkmale entsprechen überwiegend aus den Jahr 1987-heute und befinden sich jedoch in einem ordentlichen und voll funktionsfähigen Zustand.

Der Altbau wurde nachträglich

Neubau (Baujahr 1996)

Die eigengenutzte Wohneinheit bietet eine komfortable und zeitgemäße Ausstattung:

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgt für angenehmen Wohnkomfort

Bodenbeläge: überwiegend helle, zeitlose Fliesen in den Wohnbereichen, Wände tapeziert und gepflegt, Bäder aus dem Ursprungsbaujahr, funktionstüchtig und gut nutzbar

Raumaufteilung Maisonette-Wohnung:

Obergeschoss:

Zwei Schlafzimmer mit Laminatboden

Flur

Separater Wirtschafts-/Abstellraum

Untergeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Küche, Gäste-WC, Weiteres Zimmer (ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzbar).

Die Gewerbeeinheit sowie das separate Büro im Erdgeschoss sind ebenfalls funktional ausgestattet:

Durchgehend helle, weiße Fliesenböden

Praktische und pflegeleichte Gestaltung

Helle und freundliche Raumwirkung

Insgesamt präsentiert sich der Neubau in einem einheitlichen Erscheinungsbild mit überwiegend gefliesten Flächen; lediglich die Schlafräume im oberen Bereich sind mit Laminat ausgestattet.

Altbau (ca. Baujahr 1930)

Der Altbau verfügt über eine einfache, aber solide Ausstattung:

Bodenbeläge: überwiegend Fliesen in beiden Wohneinheiten, Treppe klassische Holztreppe mit entsprechendem Altbaucharme

Vermietungssituation & Zustand:

Die Obergeschosswohnung ist aktuell vermietet und kann ohne weitere Maßnahmen weiter genutzt werden und neu vermietet werden.

Die Erdgeschosswohnung ist seit vielen Jahren an dieselbe Mieterin vermietet.

Nach einem Auszug ist hier eine Renovierung bzw. teilweise Sanierung empfehlenswert.

Abgesehen von der Erdgeschosswohnung besteht im Altbau insgesamt kein unmittelbarer Sanierungszwang.

Eine Neuvermietung ist – je nach Anspruch – auch im aktuellen Zustand möglich, wobei durch gezielte Modernisierungen zusätzliches Mietpotenzial realisiert werden kann.

Gesamtfazit zur Ausstattung:

Die Immobilie bietet eine solide Grundausstattung mit funktionierenden technischen Anlagen und klarer Struktur.

Während der Neubau durch eine gepflegte und einheitliche Ausstattung überzeugt, bietet der Altbau insbesondere im Erdgeschoss wertsteigerndes Entwicklungspotenzial durch Modernisierungsmaßnahmen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen Lage im Unnaer Stadtteil Königsborn.

Dieser Stadtteil zählt zu den etablierten Wohnlagen der Kreisstadt und zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnbebauung, Dienstleistungsangeboten, Gewerbe und einer sehr guten Infrastruktur aus.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Innenstadt von Unna ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso bestehen kurze Wege zu den umliegenden Städten des östlichen Ruhrgebiets sowie zu den bedeutenden Autobahnachsen der Region. Die Autobahnen A1, A2 und A44 sowie das nahegelegene Kamener Kreuz ermöglichen eine schnelle Anbindung in Richtung Dortmund, Münster, Hamm, Bochum und Köln.

Dadurch ist der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Gewerbetreibende äußerst attraktiv.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Der S-Bahnhof Königsborn befindet sich in komfortabler Entfernung und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Dortmund und Unna.

Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine gute Vernetzung innerhalb des Stadtgebietes und der Nachbarkommunen gewährleisten.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote gesichert.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im näheren Umfeld. Darüber hinaus sind Ärzte, Fachärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Der Stadtteil bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Verschiedene Grünflächen, Sportanlagen und Naherholungsmöglichkeiten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Gleichzeitig sorgen die gewachsene Infrastruktur und die stabile Nachfrage nach Wohnraum für gute Vermietungsperspektiven.

Insgesamt handelt es sich um einen gefragten Wohn- und Investitionsstandort innerhalb der Kreisstadt Unna. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur,

solider Wohnnachfrage und der Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten der Region macht diese Lage sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,47 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



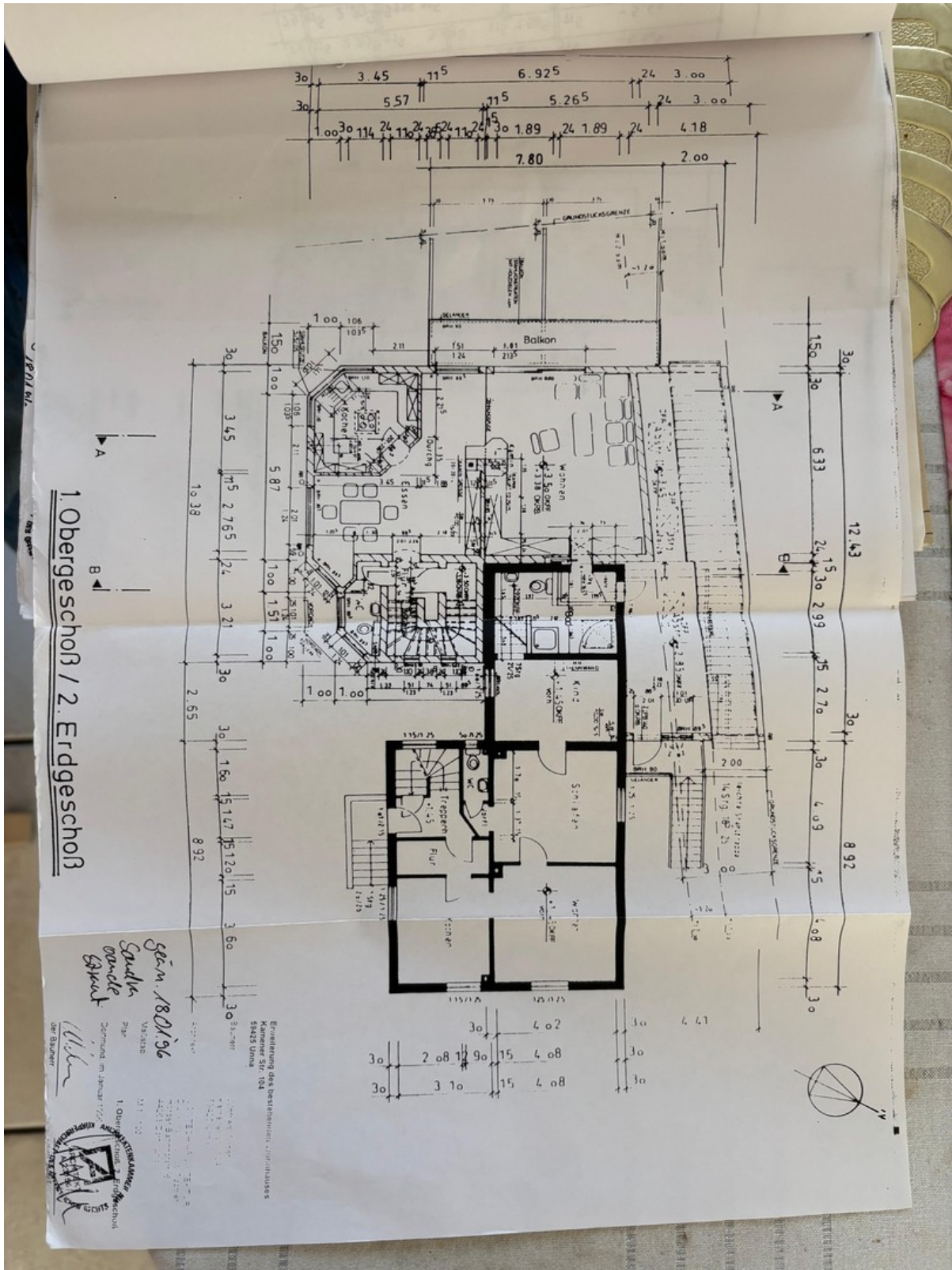
Exposé - Galerie



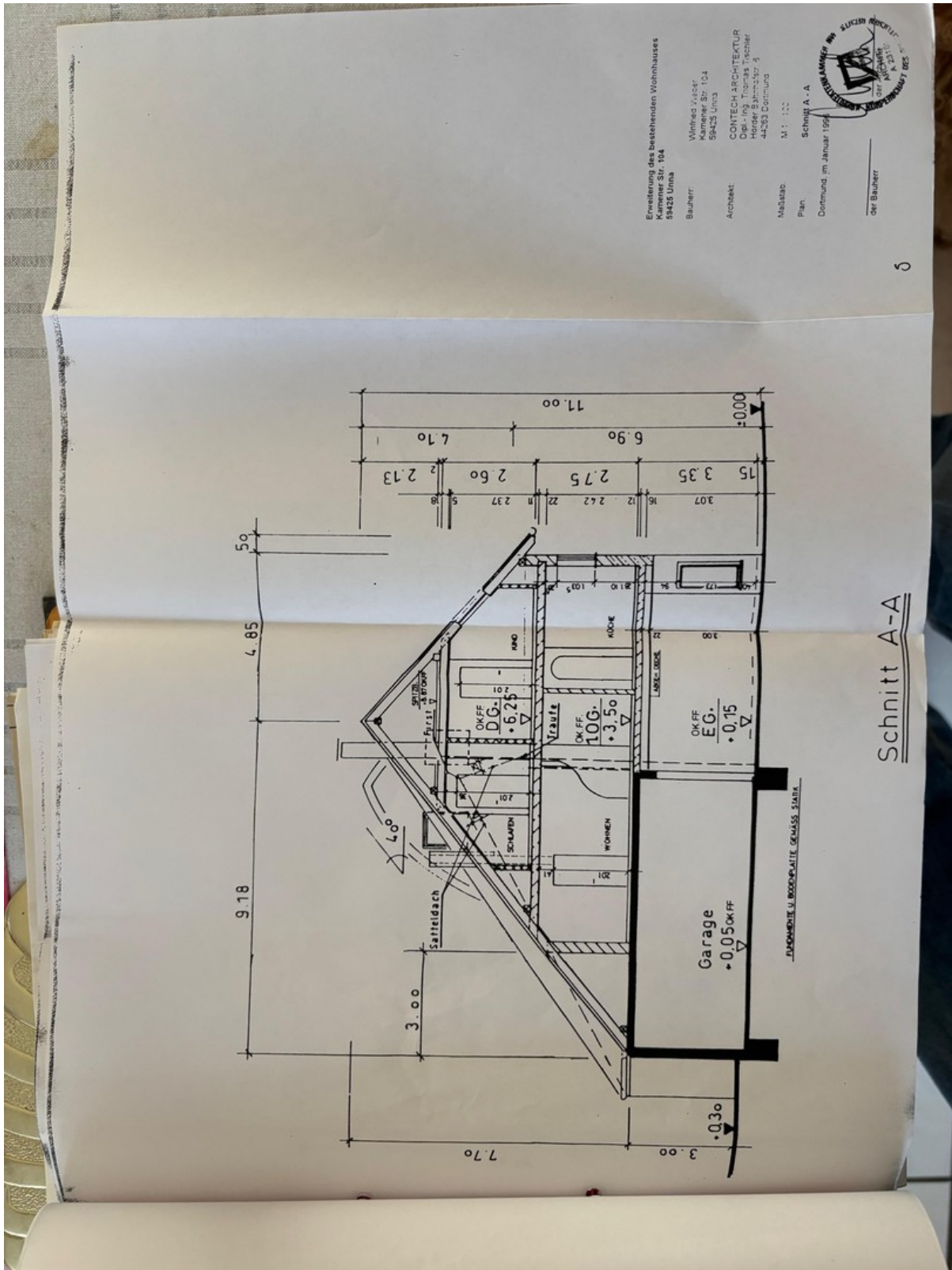
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Erweiterung des bestehenden Wohnhauses
Kammerer Str. 104
99425 Urna

Bauherr:
Winfried Meiser
Kammerer Str. 104
99425 Urna

Architekt:
CONTECH ARCHITEKTUR
Dipl.-Ing. Andreas Trecher
Herder Str. 10
44563 Dortmund

Maßstab:
M 1:22

Plan:
Schnitt A - A

Datum: im Januar 1999

der Bauherr

