

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Plettenberg

6,11% Rendite im Zentrum: Denkmal-Anlageobjekt mit Top-Cashflow & hohem Steuervorteil (Denkmal-AfA)



Objekt-Nr. OM-469772

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **590.000 €**

Kaiserstr. 10
58840 Plettenberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Etage	Keller
Grundstücksfläche	880,00 m ²	Gesamtfläche	475,00 m ²
Etagen	4	Stellplätze	3
Wohnfläche	475,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	36.000
Preis pro m ²	1.255,00 €	Nettomiete Ist	30.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	16,30
Modernisierung Jahr	2022	Preis pro Parkfläche	30 €
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	3

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses stattliche und äußerst solide Wohn- und Geschäftshaus in erstklassiger, zentraler Lage von Plettenberg-Stadtmitte. Die Immobilie steht komplett unter Denkmalschutz und verbindet historischen Charme mit hervorragenden wirtschaftlichen Kennzahlen. Mit einer prognostizierten Bruttomietrendite von über 6,1 % und einem hochattraktiven Kaufpreisfaktor von nur ca. 16,3 bietet dieses Objekt eine erstklassige Gelegenheit für institutionelle Anleger, Family Offices oder private Investoren, die Wert auf einen starken, krisensicheren Cashflow legen.

Besonderes Highlight für Investoren: Die großzügige und hochwertige Einheit im Obergeschoss (ca. 155 m² inkl. Büro) wird komplett bezugsfertig und mietfrei übergeben. Durch die erst vor 3 Jahren erfolgte Sanierung inklusive Fußbodenheizung lässt sich diese Einheit sofort zu absoluten Bestpreisen am Markt neu vermieten (angesetzte Soll-Miete: ca. 1.050,00 € kalt).

Die übrigen Einheiten im Erd- und Dachgeschoss sowie die 3 straßenseitigen Stellplätze bieten eine solide, etablierte Basis und sichern das Investment von Tag eins an hervorragend ab.

Aufteilung & Mieteinnahmen im Detail:

Erdgeschoss (ca. 170 m²): Gut geschnittene Gewerbe-/Wohneinheit | Vor ca. 10 Jahren komplett saniert | Soll Miete 1.400,00 € Kaltmiete/Monat

Obergeschoss (ca. 155 m²): Großzügige Premium-Wohnfläche + Büro | Vor 3 Jahren umfassend saniert inklusive komfortabler Fußbodenheizung | Bezugsfrei bei Übergabe zur sofortigen Neuvermietung (prognostizierte Soll-Miete: ca. 1.050,00 € / Monat)

Dachgeschoss (ca. 140 m²): Gemütliche Wohneinheit | Langfristig und stabil vermietet | Soll 550,00 € Kaltmiete/Monat

Außenstellplätze: 3 Stück an der Straßenseite | 3x 40,00€ = 120,00€ / Monat

Massiver Steuervorteil durch Denkmalschutz: Da das Objekt komplett unter Denkmalschutz steht, bietet es hervorragende Möglichkeiten für höchste steuerliche Abschreibungen (Denkmal-AfA) bei zukünftigen Erhaltungsmaßnahmen – ein idealer Steuerhebel für Gutverdiener. Ein Energieausweis ist gesetzlich nicht erforderlich.

Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten, fortlaufend modernisierten Zustand ohne akuten Sanierungsstau im Innenbereich. Ein besonderes energetisches Highlight: Das Dach ist bereits komplett gedämmt!

Folgende zusätzliche Sanierungsmaßnahmen werden vor dem Verkauf fachgerecht durchgeführt und sind bereits komplett im Kaufpreis enthalten:

Moderne Fenster: Im Treppenhaus sowie im Obergeschoss werden fast alle Fenster gegen hocheffiziente 3-fach-verglaste Fenster ausgetauscht (abgestimmt auf die Denkmalschutzvorgaben, bis auf 3 bestehende Einheiten). Auch zwei defekte Kellerfenster werden komplett erneuert.

Dachrinnen: Die Dachrinnen des Gebäudes werden frisch repariert und instand gesetzt.

Zukünftiges Potenzial (Nicht im Kaufpreis enthalten / Eigenleistung Käufer):

Die Außenfassade des Gebäudes müsste perspektivisch bei Zeiten saniert werden. Dies bietet für den Käufer ein hervorragendes Optimierungspotenzial mit extremen Steuervorteilen: Da das Objekt komplett unter Denkmalschutz steht, können die Sanierungskosten für die Fassade vom Käufer über die Denkmal-AfA steuerlich extrem schnell und gewinnbringend geltend gemacht werden. Zudem stehen für diese Maßnahme attraktive staatliche Fördergelder und Denkmalschutz-Zuschüsse bereit.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümer-GmbH, daher fällt keine Maklerprovision an. Der Verkauf ist regulär als Asset Deal geplant (Übertragung des Grundbesitzes). Für den Käufer ergibt sich hierdurch der Vorteil eines vollständigen AfA-Step-ups (neue Abschreibungsbasis auf den vollen Gebäudekaufpreis). Ein Share Deal kann auf Wunsch in den Verhandlungen ebenfalls geprüft werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass detaillierte Unterlagen (Mietverträge, Flurkarten, Denkmaleigenschaften) und Besichtigungstermine nur bei Angabe vollständiger Kontaktdaten und nachgewiesener Bonität bzw. einer vorläufigen Finanzierungsbestätigung herausgegeben werden.

Lage

Das Objekt befindet sich in bester und hochfrequentierter Lage direkt in der Stadtmitte von Plettenberg. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Behörden und Gastronomielokale sind fußläufig erreichbar. Die Parksituation an der Straßenseite garantiert zudem eine dauerhafte und krisensichere Vermietbarkeit der Stellplätze im direkten Zentrum.

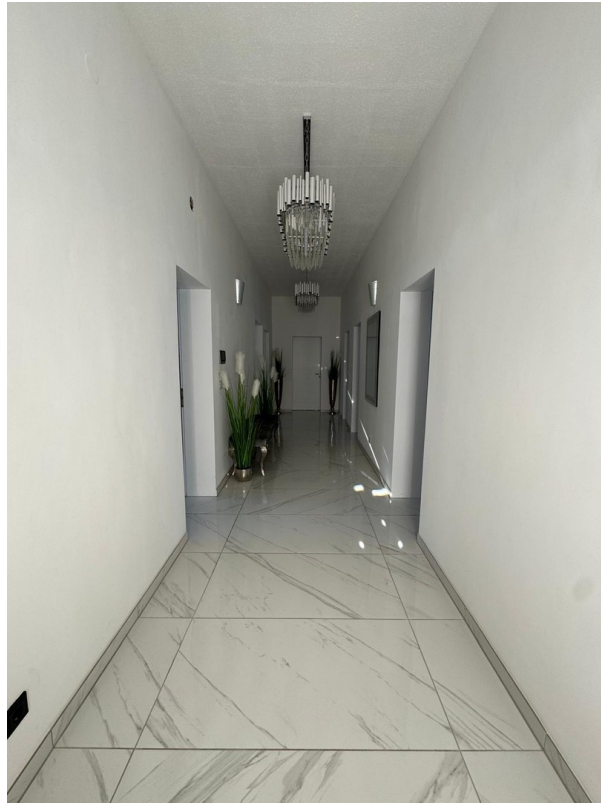
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



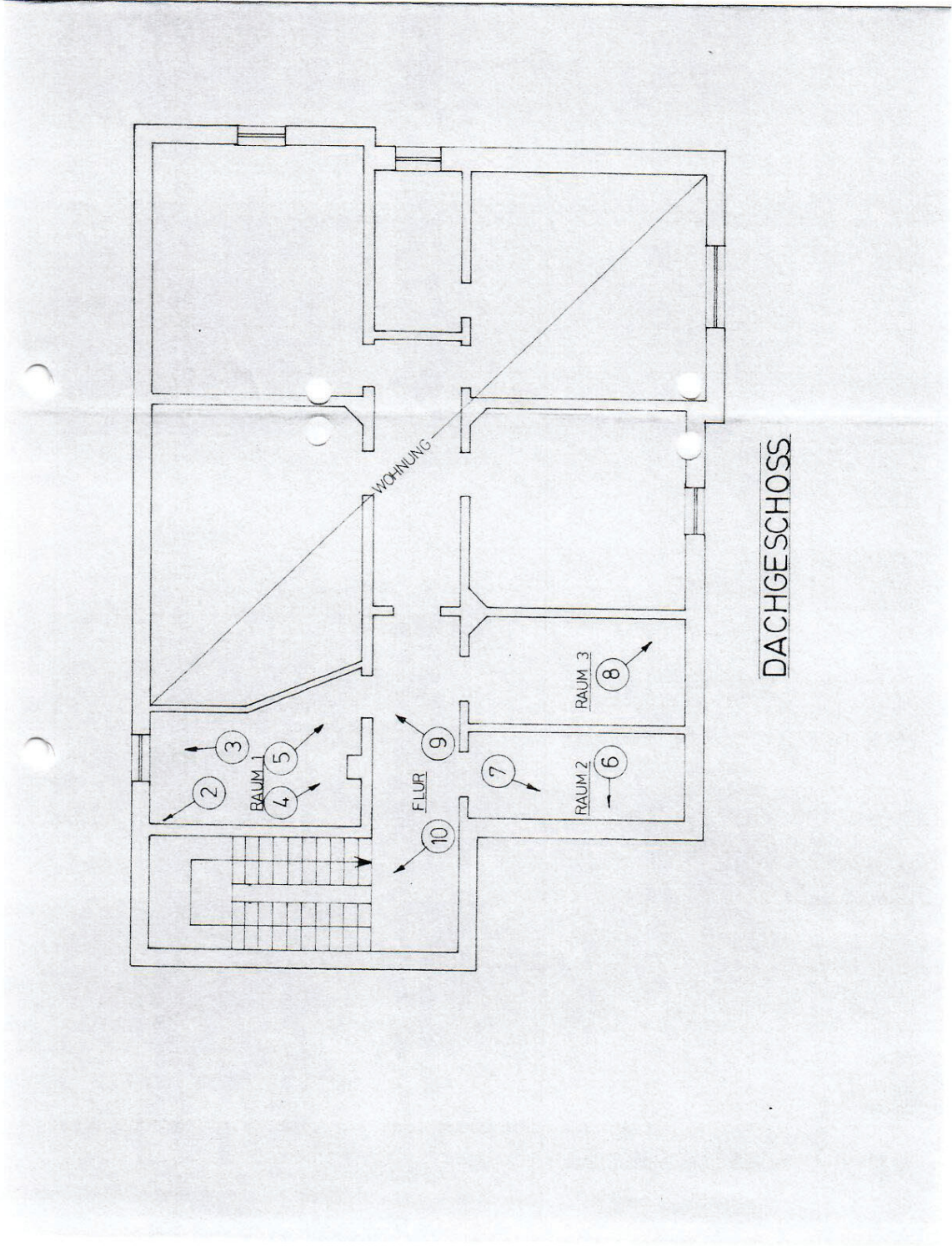
Exposé - Galerie



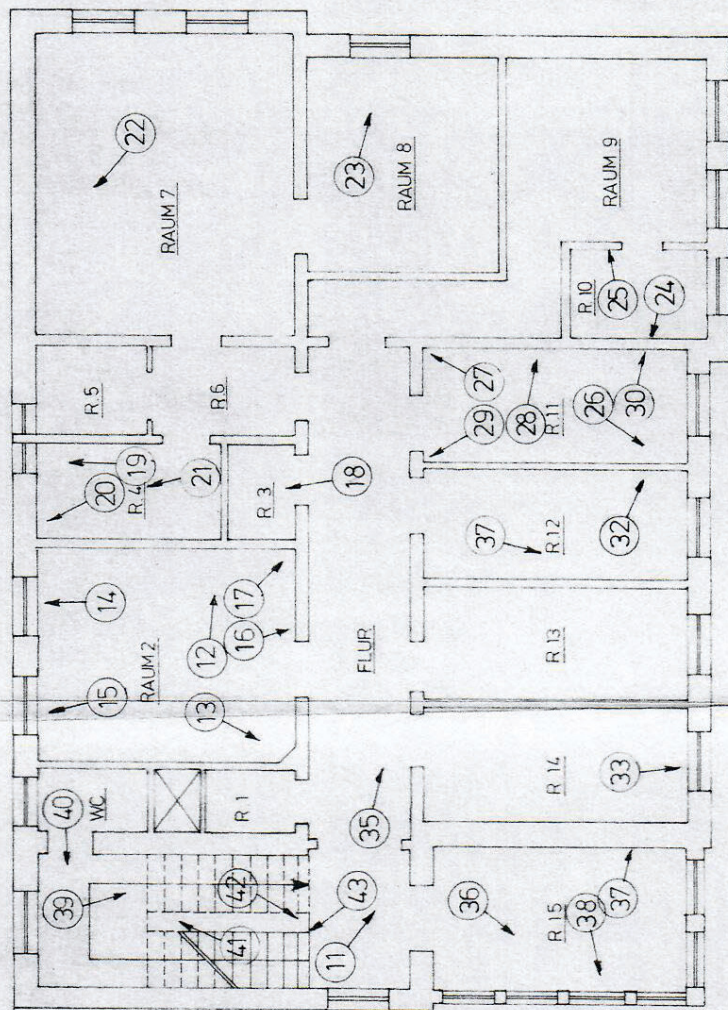
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



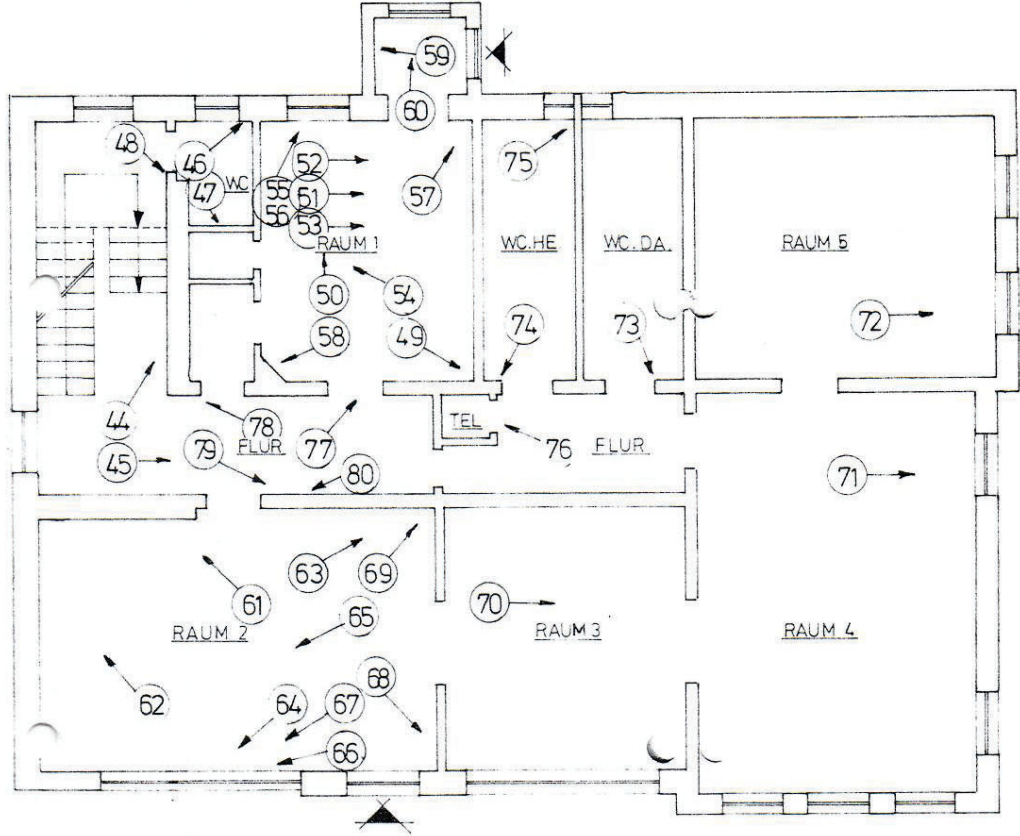
Exposé - Grundrisse



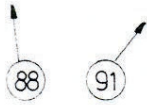
OBERGESCHOSS

GUTACHTEN ZUM GEBÄUDE
VON
HERRN GÜNTER SCHÜRMMANN
UND

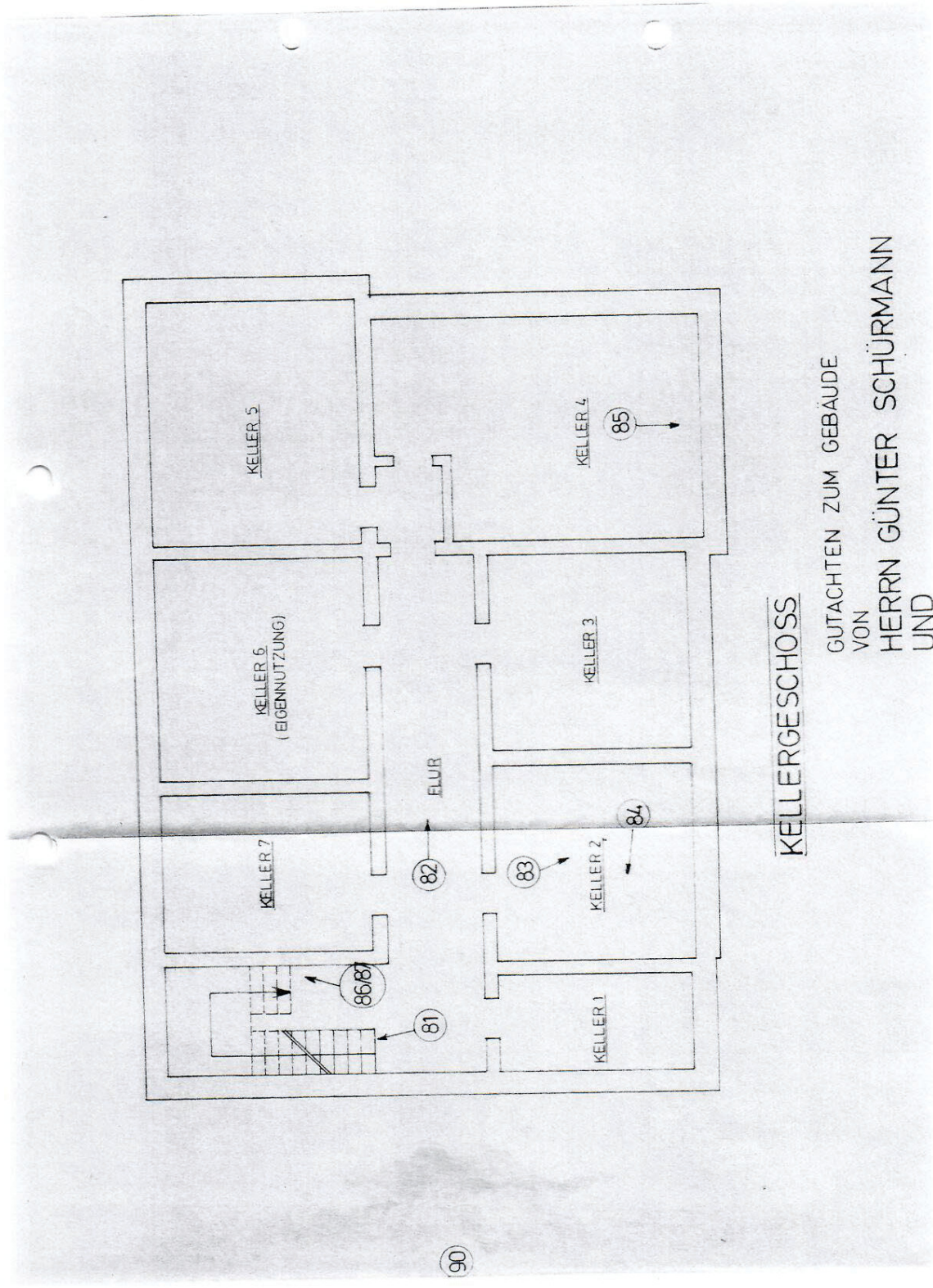
Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

