

Exposé

Mehrfamilienhaus in Emmerich am Rhein

Investment und Rendite-Objekt



Objekt-Nr. OM-470358

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Jacobshagen

Steinstraße 54
46446 Emmerich am Rhein
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	175,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	12,00	Heizung	Ofenheizung
Wohnfläche	249,70 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Emmerich am Rhein

Zum Verkauf steht ein vermietetes 6-Parteienhaus in der Steinstraße 54, am Ende der Fußgängerzone der niederrheinischen Hansestadt Emmerich am Rhein. Das im Jahr 1962 errichtete Reihemittelhaus steht auf einem 175 m² großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohn- und Nutzfläche von rund 249,7 m², aufgeteilt auf vier Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten.

Flächen- und Nutzungsübersicht der sechs Einheiten:

EG links (Gewerbe/Büro): 52,9 m²

EG rechts (Gewerbe/Büro): 24,5 m²

1. OG links (Wohnung): 45,0 m² (aktuell nicht vermietet)

1. OG rechts (Wohnung): 41,3 m²

2. OG links (Wohnung): 44,7 m²

2. OG rechts (Wohnung): 41,3 m²

Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Gewerbeeinheiten, die derzeit als Vertriebsbüros genutzt werden.

In den beiden Obergeschossen liegen vier kompakte Zweizimmerwohnungen, von denen 3 aktuell vermietet sind.

Das Dachgeschoss verfügt zusätzlich über zwei ausgebaut und als Abstellraum genutzte Zimmer sowie einen nicht ausgebauten Speicher – hier besteht Potenzial für eine weitere Wohneinheit oder zur Erweiterung der Bestandsflächen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Zum Keller gehören ein Fahrradkeller, der zugleich als Waschkeller dient, ein WC sowie fünf den einzelnen Mietparteien zugeordnete Kellerabteile. Über den Keller ist außerdem ein kleiner Innenhof zugänglich.

Die aktuelle Nettokaltmiete aller sechs Einheiten beläuft sich auf rund 1.816,78 € monatlich bzw. ca. 21.800 € jährlich. Das Objekt eignet sich damit besonders für Kapitalanleger, die ein fast vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit stabilen Mieteinnahmen, solider Innenstadtlage und Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss suchen. Aufwertungspotential besteht bereits jetzt in der leerstehenden Wohnung und im DG.

Das Haus ist in massiver Bauweise mit verklinkerter Fassade errichtet und verfügt über ein Satteldach mit Tonziegeleindeckung sowie Betondecken. Aufgrund des Baujahres besteht in Teilbereichen Modernisierungsbedarf, der zugleich eine attraktive Wertsteigerungschance für den neuen Eigentümer eröffnet.

Ausstattung

Bauweise und Konstruktion:

Das 1962 errichtete Gebäude ist in massiver Bauweise mit verklinkerter Fassade ausgeführt. Es verfügt über ein Satteldach mit Tonziegeleindeckung sowie Betondecken zwischen den Geschossen. Das Haus ist vollständig unterkellert, wobei der Keller nicht in allen Bereichen hochwassergeschützt ist.

Beheizung:

Die vier Wohnungen verfügen aktuell über keine zentrale Heizungsanlage; die Erwärmung erfolgt über Einzelgasöfen. Für einen neuen Eigentümer besteht hier die Möglichkeit, durch den Einbau einer Zentralheizung sowohl den Wohnkomfort als auch den langfristigen Wert der Immobilie deutlich zu steigern.

Fenster und Dämmung:

Ein Teil der Fenster ist noch einfachverglast, eine Dachisolierung ist derzeit nicht vorhanden. Auch hier liegt entsprechendes Modernisierungspotenzial, beispielsweise im Zuge einer energetischen Sanierung.

Sanitär und Erschließung der Wohnungen:

Ein separater Waschraum innerhalb der Wohnungen ist nicht vorhanden; im Keller steht jedoch ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrrad- und Waschkeller mit WC zur Verfügung. Die Wohnungseingangstüren entsprechen teilweise nicht den aktuellen Normanforderungen, und an einigen Wohnungen fehlen Türklingeln – beides ließe sich im Rahmen einer Renovierung unkompliziert nachrüsten.

Nebenträume:

Zum Haus gehören fünf den Mietparteien zugeordnete Kellerabteile sowie ein kleiner, vom Keller aus zugänglicher Innenhof. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere, ausgebaute Zimmer mit Dachgauben und ein Speicher, die zusätzliches Flächenpotenzial bieten.

Gewerbeeinheiten:

Die beiden im Erdgeschoss gelegenen Gewerbeeinheiten sind als Vertriebsbüros eingerichtet und profitieren von der Lage in der Fußgängerzone der Innenstadt.

Hinweis zur Bewertung:

Der hier beschriebene Modernisierungsbedarf wurde bei der Festlegung des Angebotspreises bereits berücksichtigt und stellt für Kapitalanleger gleichzeitig eine attraktive Wertsteigerungschance dar.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Das Objekt Steinstraße 54 liegt im historischen Stadtkern von Emmerich am Rhein, einer niederrheinischen Hansestadt mit rund 31.000 Einwohnern unmittelbar an der Grenze zu den Niederlanden. Die Steinstraße zählt zu den ältesten Straßen der Innenstadt – in unmittelbarer Nähe befinden sich denkmalgeschützte Häuser aus dem 17. Jahrhundert sowie der historische Geistmarkt mit dem wiederaufgebauten Rathaus.

Die Lage am Ende der Fußgängerzone sorgt für eine gute Passantenfrequenz und macht das Haus besonders für die im Erdgeschoss ansässigen Gewerbeeinheiten interessant. Zu Fuß sind in wenigen Minuten zahlreiche Geschäfte, Cafés, Banken, Ärzte und sonstige Dienstleister der Emmericher Innenstadt erreichbar.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt die rund einen Kilometer lange Rheinpromenade mit ihrer beliebten Gastronomiemeile, dem Rheinpark und freiem Blick auf die als „Golden Gate vom Niederrhein“ bekannte Rheinbrücke, die längste Hängebrücke Deutschlands. Auch die spätgotische St.-Aldegundis-Kirche und die romanische St.-Martini-Kirche, zwei der Wahrzeichen der Stadt, sind fußläufig zu erreichen.

Emmerich am Rhein verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Die Stadt liegt direkt an der Bundesautobahn A3 mit Anschluss in Richtung Ruhrgebiet sowie in die Niederlande, und ist über die Bahnstrecke (RE 19) unter anderem mit Arnhem, Oberhausen und dem Rheinland verbunden. Der Flughafen Weeze (NRN) ist in rund 37 km Entfernung ebenfalls gut zu erreichen.

Durch die unmittelbare Nähe zur niederländischen Grenze und die Einbindung in die Euregio Rhein-Waal ist Emmerich sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort attraktiv – ein Umfeld, das sich positiv auf die Vermietbarkeit sowohl der Wohnungen als auch der Gewerbeeinheiten in diesem Objekt auswirkt.

Ein zusätzlicher Standortvorteil für Vermieter ist die Nähe zur Hochschulstadt Kleve, die nur rund 13 km bzw. etwa 12 Autominuten oder gut 20 Minuten mit dem Direktbus entfernt liegt. Dort hat die Hochschule Rhein-Waal ihren Hauptsitz, an der inzwischen mehr als 7.300

Studierende aus über 120 Nationen eingeschrieben sind – viele Studiengänge werden auf Englisch unterrichtet, was den hohen Anteil internationaler Studierender erklärt. Da die Hochschule selbst aktiv Wohnraum für ihre Studierenden im gesamten Umland sucht, ausdrücklich auch in Emmerich, und der Wohnungsmarkt rund um Kleve durch das starke Studierendenwachstum angespannt ist, ergibt sich für die kompakten Zweizimmerwohnungen dieses Objekts ein zusätzliches, stabiles Vermietungspotenzial an Studierende, Pendler und internationales Hochschulpersonal.

Die Innenstadt von Emmerich wurde in den vergangenen Jahren im Bereich Rheinpromenade, Kaßstraße und Steinstraße zudem weitgehend modernisiert und aufgewertet.

Exposé - Galerie



Rückansicht