

Exposé

Mehrfamilienhaus in Herford

Mehrfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss in Herford



Objekt-Nr. OM-474814

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **375.000 €**

32049 Herford
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1929	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	551,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	12,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	250,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1929 mit vier Wohneinheiten und ca. 250 m² Wohnfläche auf einem ca. 551 m² großen Grundstück. Das charakterstarke Haupthaus mit Klinkerfassade, Erker und Walmdach beherbergt jeweils eine Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss; eine großzügige vierte Einheit befindet sich im Anbau. Die klare Aufteilung mit einer Einheit je Ebene sorgt für eine unkomplizierte, nachhaltige Vermietbarkeit.

Im Jahr 2020 wurden die Dachgeschosswohnung sowie der Erdgeschoss-Anbau saniert (u. a. Bäder, Bodenbeläge, Innentüren, Malerarbeiten); seither erfolgten Modernisierungs- und Reparaturmaßnahmen im üblichen Rahmen. Beheizt wird das Objekt über eine Ölzentralheizung, das Haus ist unterkellert, Garagen bzw. Stellplätze (ca. 25 m²) sind vorhanden. Eine vollständige Zeichnungsaufnahme (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus 2020 liegt vor.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 21.180 € (1.765 € monatlich) – bei einem Kaufpreis von 375.000 € entspricht das einer Bruttoanfangsrendite von ca. 5,65 % bzw. einem Faktor von ca. 17,7 und einem Einstand von nur ca. 1.500 €/m² Wohnfläche. Die Mieterschaft ist langjährig, zuverlässig und angenehm. Interessant für Kapitalanleger: Mit durchschnittlich ca. 7,11 €/m² liegen die Bestandsmieten unter dem Herforder Marktniveau – bei regulärer Fluktuation besteht ein attraktives Mietsteigerungspotenzial ohne wesentliche Investitionen.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

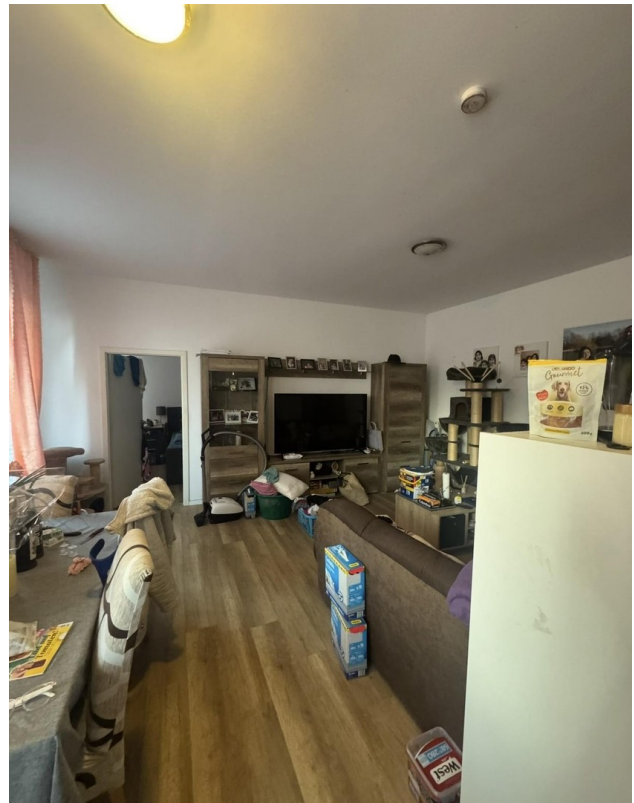
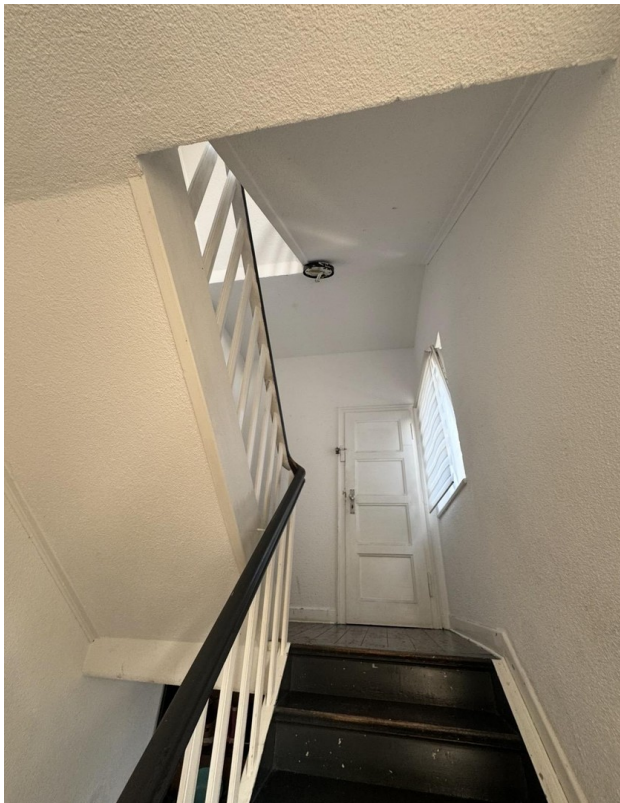
Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie vorliegenden Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr; Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Renditeangaben und Beispielrechnungen sind unverbindliche Kalkulationen vor Steuern auf Basis vereinfachter Annahmen und stellen keine Anlage-, Steuer- oder Finanzierungsberatung dar.

Weitere Unterlagen – ausführliches Investment-Exposé, Mietaufstellung, Grundrisse, Ansichten und Schnitte – stellen wir ernsthaften Interessenten gerne auf Anfrage zur Verfügung. Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung; zur Wahrung der Mieterinteressen bitten wir von Direktbesuchen am Objekt abzusehen.

Lage

Das Objekt liegt an der Werrestraße, einer etablierten Wohnlage der Hansestadt Herford mit direkter Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr sowie die überregionale Anbindung über die B239 und die nahegelegenen Autobahnen A2 und A30 machen den Standort auch für Pendler in Richtung Bielefeld und die gesamte Region Ostwestfalen-Lippe attraktiv; der Bahnhof Herford bietet zudem Fernverkehrsanschluss. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Herford ist konstant hoch – nach vorliegenden Angaben gab es an diesem Standort keinen Leerstand.

Exposé - Galerie



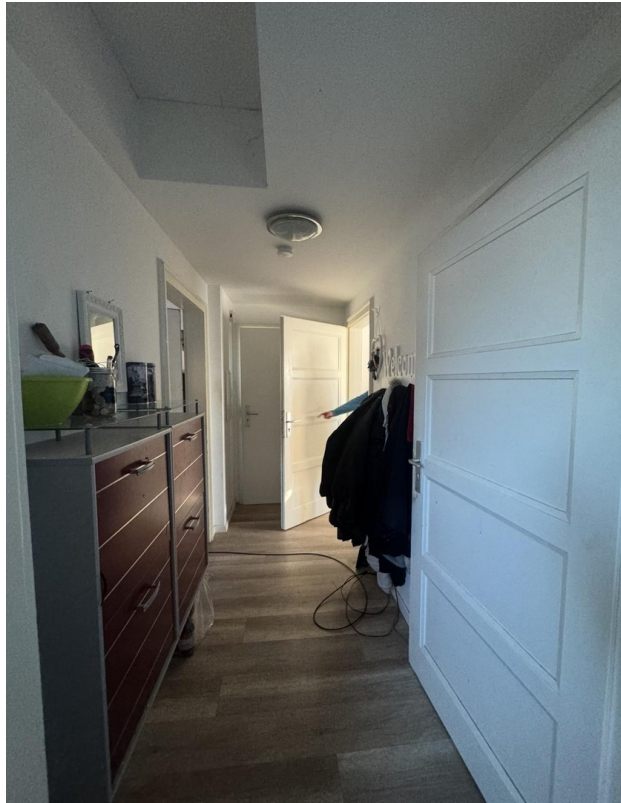
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

