Renditeobjekte. ZWEI Mehrfamilienhäuser mit viel Potential.

42655 Solingen, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MS 937

Wohnfläche ca.: **687,55 m²** - Gesamtfläche ca.: **1.095,13 m²** - Kaufpreis: **495.000 EUR**

KUBIKOM Immobilien GmbH
Herr Michael Sorgnit
michael.sorgnit@kubikom.immo
Tel. +49 212 65 00 10 9 0

Renditeobjekte. ZWEI Mehrfamilienhäuser mit viel Potential.

Objekt ID	MS 937
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	42655 Solingen
Etagen im Haus	4
Wohneinheiten	10
Wohnfläche ca.	687,55 m²
Nutzfläche ca.	407,58 m²
Gesamtfläche ca.	1.095,13 m²
Vermietbare Fläche ca.	687,55 m²
Grundstück ca.	519 m²
Terrassen	1
Wesentliche Energieträger	Öl, Strom
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Keller, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
X-fache Miete	13,31
Mieteinnahmen (Ist)	37.200,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	495.000 EUR

KUBIKOM Immobilien GmbH
Herr Michael Sorgnit
michael.sorgnit@kubikom.immo
Tel. +49 212 65 00 10 9 0

Objektbeschreibung

Dieses einseitig aneinandergebaute Immobilienensemble besteht aus zwei separaten Mehrfamilienhäusern, mit insgesamt zehn Wohneinheiten und zwei Einzelgaragen. Die Immobilien sind bis auf eine Wohnung vollvermietet, in einer weiteren wohnt der Eigentümer selbst. Die Mieten sind schon länger nicht mehr angepasst worden, sodass aus unserer Sicht eine direkte Mietsteigerung umsetzbar ist. Die genaue Auflistung entnehmen Sie bitte der Mietaufstellung, die Sie auf Anfrage erhalten. Alles in allem präsentiert sich das Ensemble einem neuen Erwerber als interessantes Renditeobjekt.

Das Fachwerkhaus (Hausnummer 1) mit bis zu vier Mieteinheiten wurde etwa im Jahr 1900 erbaut und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 217m², die sich auf zwei Vollgeschosse nebst Dachgeschoss verteilt. Das unterkellerte Haus und seine baujahrestypischen Installationen und Ausstattungen sind deutlich in die Jahre gekommen und bedürfen einer Rundumerneuerung. Die Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 32m² bis ca. 100m². Zwei Einheiten sind aktuell leer stehend. Der entkernte Leerstand im Obergeschoss bedarf einiger Sanierungsmaßnahmen, um diese in einen vermietbaren Zustand zu bringen.
Die Beheizung der Mieteinheit im Erdgeschoss erfolgt zentral mittels einer Ölheizung aus der Hausnummer 3, die oberen Etagen werden mittels Nachtspeicheröfen beheizt; die Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 7.620€. Die genauen Mieteinnahmen entnehmen Sie bitte der detaillierten Aufstellung.

Das rentable angebaute Mehrfamilienhaus (Hausnummer 3) wurde im Jahr 1960 erbaut und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 469m², die sich auf drei Vollgeschosse nebst Dachgeschoss verteilt. Die über Jahre hinweg vollvermietete Anlageimmobilie verfügt über einen pflegeleichten Innenhofbereich, ist unterkellert und besteht aus sieben Wohneinheiten mit freundlichen Grundrissen und sympathischer Mieterstruktur. Die Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 49m² bis ca. 78m². Die Wohnung im Erdgeschoss ist mit einer kleinen Terrasse zur Hofseite ausgestattet. Bäder und Böden sind größtenteils modernisiert worden. Die Wohnungen verfügen allesamt über Jalousien. Besonderer Vorteil dieses gepflegten Hauses mitten im Zentrum Solingens ist zweifelsohne die zentrale Lage der Immobilie.
Im Keller befinden sich die Hausanschlüsse sowie die Mieterkeller. Die Beheizung der Mieteinheiten erfolgt über eine zentrale Öl-Heizung aus dem Jahr 1996; die Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer. Die gesamte Jahresnettokaltmiete beträgt 29.580€ Die genauen Mieteinnahmen entnehmen Sie bitte ebenfalls der detaillierten Aufstellung.
Alles in allem erwerben Sie mit diesem Paket unterschiedlichste Optionen und Möglichkeiten, Ihre Kapitalanlagen aufzuwerten und parallel bereits vollumfänglich nutzen zu können. Sowohl für die Verwirklichung des eigenen Geschmacks als Kapitalanleger, zum anderen die Rückendeckung durch eine solide Immobilie mit gesicherten Mieteinnahmen.
Sollten Sie Fragen oder Wünsche haben zögern Sie nicht, uns anzusprechen. Herr Michael Sorgnit wird Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung gerne überzeugen.

Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 495.000€ zuzüglich der vom Käufer zu zahlenden Provision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer. Wir sind vom Eigentümer allein beauftragt, Verhandlungen mit Interessenten zu führen.
Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und

Gerichtskosten trägt der Käufer. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.
Kleingedrucktes:
Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.02.2033
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	215,80 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	G

KUBIKOM Immobilien GmbH
Herr Michael Sorgnit
michael.sorgnit@kubikom.immo
Tel. +49 212 65 00 10 9 0

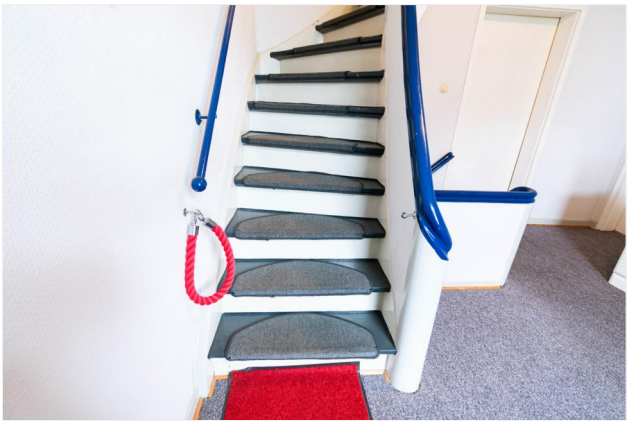
Lage

Die attraktiven Immobilien liegen an einer Hauptverkehrsstraße mit vorwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung unweit der Solinger Innenstadt. Die Grünanlage Botanischer Garten mit Anschluss an die Korkenziehertrasse ist in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Korkenziehertrasse lädt zu Sport oder Genießen und Verweilen in der Natur ein.
In der näheren Umgebung der Immobilie befinden sich ausreichend Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die ansprechende Solinger Innenstadt mit ihrer Fülle an Angeboten sämtlicher Art steht in unmittelbarer Entfernung zur Verfügung, ebenso wie die Anbindung an den ÖPNV und an die Viehbachtalstraße.
In weniger als 7km gelangen Sie zum Autobahnanschluss Haan-Ost und erreichen somit zügig die umliegenden Großstädte über die A46.
Den S-Bahnhof Solingen-Mitte erreichen Sie in etwa 3,2km.
Kurzum Ihre Mieter finden hier eine hervorragende Infrastruktur und tolle Anbindung vor.

Eckansicht

Nr. 1 Treppenaufgang

Nr. 1 Hauseingang



Nr. 1 Treppenaufgang 1. OG

Nr. 1 Schlafzimmer1. OG

KUBIKOM Immobilien GmbH
Herr Michael Sorgnit
michael.sorgnit@kubikom.immo
Tel. +49 212 65 00 10 9 0

Nr. 1, Badezimmer1. OG

Nr. 1 Wohn-/Esszimmer 1. OG

Nr. 1, Küche DG

Nr. 1 Wohn-/Esszimmer DG

Nr. 1 Badezimmer DG

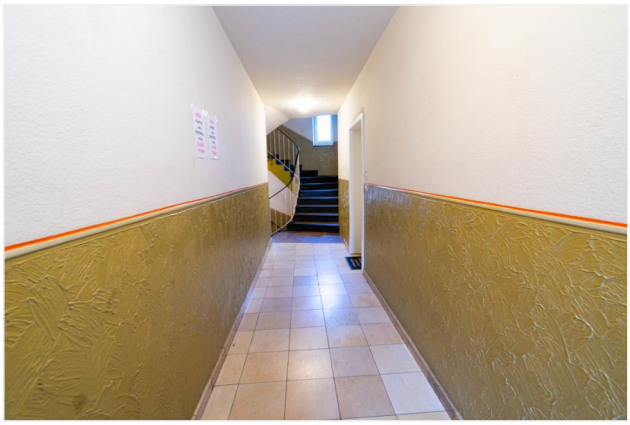
Nr. 1-3 Eckansicht

KUBIKOM Immobilien GmbH
Herr Michael Sorgnit

michael.sorgnit@kubikom.immo

Tel. +49 212 65 00 10 9 0

Seitliche Hausansicht



Nr. 3 Hausflur

Nr. 3 Badezimmer EG links

Nr. 3 Kinderzimmer EG links

Nr. 3 Schlafzimmer EG links

Nr. 3, Küche EG links

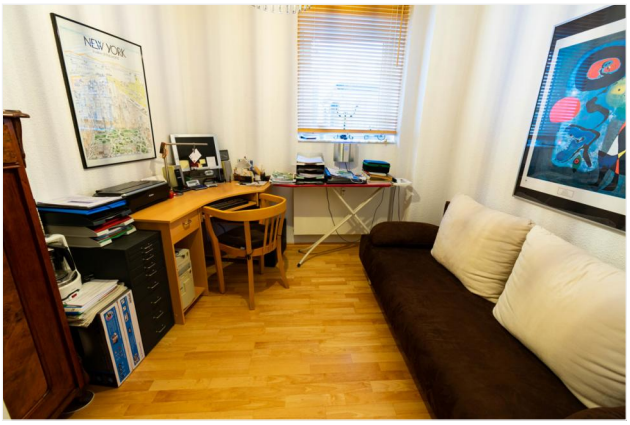
KUBIKOM Immobilien GmbH
Herr Michael Sorgnit

michael.sorgnit@kubikom.immo

Tel. +49 212 65 00 10 9 0

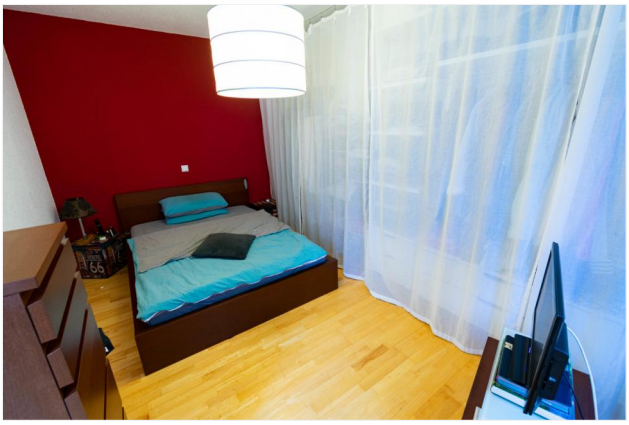
Nr. 3, Wohn-/Esszimmer EG links

Nr. 3, Badezimmer EG rechts

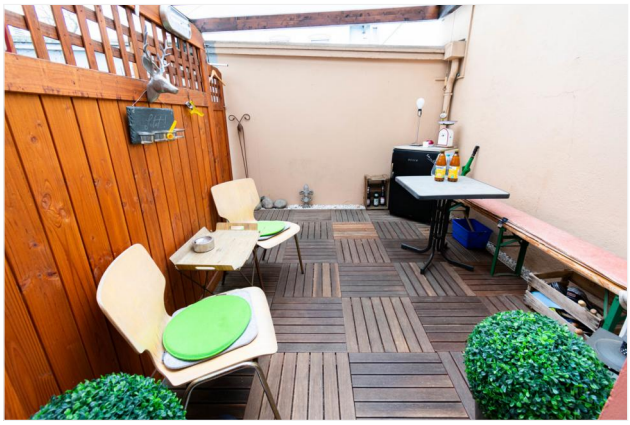


Nr. 3, Büro EG rechts

Nr. 3, Küche EG rechts



Nr. 3, Schlafzimmer EG rechts



EG Terrasse

KUBIKOM Immobilien GmbH
Herr Michael Sorgnit

michael.sorgnit@kubikom.immo

Tel. +49 212 65 00 10 9 0

Nr. 3 Hausflur 1 OG

Hofansicht

KUBIKOM Immobilien GmbH
Herr Michael Sorgnit

michael.sorgnit@kubikom.immo

Tel. +49 212 65 00 10 9 0