

## EXPOSÉ

7-Familienhaus mit ca 5,66 % Bruttorendite -  
moderne Kapitalanlage



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 58730 Fröndenberg  
Baujahr: 1999  
Zimmerzahl: 25  
Wohnfläche (ca.): 618 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 135 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 753 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 895.000,-**

> Mehrfamilienhaus  
> Fröndenberg  
> 25 Zimmer

> 618 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: A898



## Objekteckdaten:

|                                           |                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Objektart                                 | Mehrfamilienhaus                            |
| Adresse                                   | 58730 Fröndenberg                           |
| Baujahr                                   | 1999                                        |
| Zimmerzahl                                | 25                                          |
| Wohnfläche (ca.)                          | 618 m <sup>2</sup>                          |
| Nutzfläche (ca.)                          | 135 m <sup>2</sup>                          |
| Grundstücksfläche (ca.)                   | 753 m <sup>2</sup>                          |
| Kaufpreis                                 | 895.000,- €                                 |
| Garage / Stellplatz                       | ja                                          |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis                           |
| Wesentlicher Energieträger                | Öl                                          |
| Energieverbrauchskennwert                 | 79,44 kWh / (m <sup>2</sup> *a)             |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                                          |
| Energieausweis Baujahr                    | 1999                                        |
| Unterkellert                              | ja                                          |
| Objekt ist vermietet                      | ja                                          |
| Schlafzimmer                              | 18                                          |
| Badezimmer                                | 7                                           |
| Heizung                                   | Zentralheizung                              |
| Befuerung                                 | Öl                                          |
| Zustand                                   | gepflegt                                    |
| bezugsfrei ab                             | nach Vereinbarung                           |
| Provision für Käufer                      | 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. |

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte und vollständig vermietete Kapitalanlage vereint stabile Mieteinnahmen, moderne Gebäudetechnik und nachhaltige Ertragsperspektiven. Das im Jahr 1999 errichtete Mehrfamilienhaus umfasst 7 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 618 m<sup>2</sup> auf einem 753 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die aktuellen Jahresgesamteinnahmen betragen rund 50.697 € und setzen sich aus den Nettokaltmieten, den Erträgen aus Stellplätzen sowie den Einnahmen der Photovoltaikanlage zusammen. Daraus ergibt sich eine Bruttoanfangsrendite von ca. 5,66 % bei einem Kaufpreis von 895.000 €.

Ein wesentlicher Pluspunkt ist die 2024 erneuerte, moderne Wolf-Öl-Brennwertheizung, die bereits hybridfähig vorbereitet wurde. Die Photovoltaikanlage liefert bis Ende 2030 eine gesetzlich garantierte Einspeisevergütung und trägt zusätzlich zum laufenden Cashflow bei.

Die großzügigen Wohnungsgrößen zwischen ca. 78 m<sup>2</sup> und 108 m<sup>2</sup>, Balkone bzw. Terrassen, Gartenanteil, eigene Kellerräume sowie zahlreiche Stellplätze sorgen für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit. Ein vorhandener Glasfaseranschluss schafft zudem beste Voraussetzungen für zukunftssicheres Wohnen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Voll vermietetes 7-Familienhaus
- Bruttoanfangsrendite ca. 5,66 %
- Jahresgesamteinnahmen ca. 50.697 €
- Neue Öl-Brennwertheizung (2024), hybridfähig
- Photovoltaikanlage mit Einspeisevergütung bis 2030
- 8 Stellplätze, Garage und Doppelcarport
- Glasfaseranschluss vorhanden

Gepflegter Gesamtzustand.

Baujahr 1999 mit überschaubarem Instandhaltungsrisiko  
Eine renditestarke Kapitalanlage mit solider Ertragsbasis, moderner Technik und hervorragenden Voraussetzungen für den langfristigen Vermögensaufbau.

## Ausstattung:

### DIE WOHNUNGSaufteilung

- Souterrain ca. 95 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss links ca. 78 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss rechts ca. 95 m<sup>2</sup> mit Gartenanteil
- Obergeschoss links ca. 78 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss rechts ca. 95 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss links ca. 85 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss rechts ca. 108 m<sup>2</sup>

Alle Wohnungen verfügen über

- Balkon oder Terrasse
- Kellerraum
- Bad
- Küche

### STELLPLÄTZE

- 8 Außenstellplätze
- Garage
- Stellplatz vor Garage
- Doppelcarport
- Fahrradabstellmöglichkeiten

Ein komfortables Stellplatzangebot verbessert sowohl die Vermietbarkeit als auch die nachhaltige Wertentwicklung.

### FAZIT

Dieses Mehrfamilienhaus verbindet gleich mehrere Eigenschaften, die institutionelle wie private Kapitalanleger gleichermaßen suchen:

> Mehrfamilienhaus

> Fröndenberg

> 25 Zimmer

> 618 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: A898



- stabile Vermietung
- moderne Gebäudetechnik
- attraktive Wohnungsgrößen
- mehrere Einnahmequellen
- neue Heizungsanlage
- Photovoltaikanlage
- Glasfaseranschluss
- gute Drittverwendbarkeit
- kalkulierbare Instandhaltung
- interessante Bruttoanfangsrendite von rund 5,66 %

Gerade in einem Marktumfeld, in dem viele Mehrfamilienhäuser einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen, bietet dieses Objekt einen überzeugenden Mix aus laufendem Cashflow, moderner Ausstattung und langfristiger Werthaltigkeit.

## Lagebeschreibung:

### ATTRAKTIV FÜR KAPITALANLEGER

Die Lage spricht vor allem ruhige, bodenständige Mieterklientel an – darunter Familien, Paare mittleren Alters sowie Berufspendler. Diese Zielgruppen zeichnen sich erfahrungsgemäß durch langfristige Mietverhältnisse und geringe Fluktuation aus.

Durch die Kombination aus bezahlbarem Wohnraum im Grünen und gleichzeitig guter Anbindung an wirtschaftliche Zentren entsteht ein nachhaltig stabiles Mietniveau mit Entwicklungspotenzial. Insbesondere im Vergleich zu den umliegenden Städten bietet der Standort ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis, was die Vermietbarkeit zusätzlich unterstützt.

Die insgesamt begrenzte Neubautätigkeit in dörflich geprägten Lagen wie Strickherdicke wirkt sich zudem stabilisierend auf Angebot und Nachfrage aus – ein klarer Vorteil für Investoren mit Fokus auf Werterhalt und kontinuierliche Mieteinnahmen.

## Sonstiges:

Überlegen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, ist es von großer Bedeutung den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch Marion Kappenstein einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Hinweis nach dem Geldwäschegesetz - eine Information vom Immobilienmakler Fröndenberg, Kappenstein Immobilien.

Als Immobilienmakler ist MARION KAPPENSTEIN IMMOBILIEN nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises oder Reisepasses festhalten, sofern Sie als natürliche Person handeln. Dies erfolgt beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des

Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass wir als Makler die Kopien bzw. Nachweisunterlagen fünf Jahre aufbewahren müssen.

Haftungshinweis – eine Information vom Immobilienmakler Fröndenberg, Kappenstein Immobilien:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Es obliegt Ihnen als Mieter oder Käufer, die erhaltenen Informationen und Angaben auf Richtigkeit zu überprüfen. Alle unsere Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf bzw. zwischenzeitlicher Vermietung.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Fröndenberg
- > 25 Zimmer

- > 618 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A898



# Eckdaten

- > 618 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A898

**Firmendaten:**

**Telefon:** 02373-7571390  
**E-Mail:** [info@kappenstein-immobilien.de](mailto:info@kappenstein-immobilien.de)

Inh. Marion Kappenstein  
Dachsleite 13

Tel.: 02373 7571390

E-Mail: [info@kappenstein-immobilien.de](mailto:info@kappenstein-immobilien.de)  
Internet: [www.kappenstein-immobilien.de](http://www.kappenstein-immobilien.de)

Inhaberin:  
Marion Kappenstein

Registergericht: kein Eintrag  
Registernummer: kein Eintrag  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 170071202

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt des  
 Kreises Unna, Friedrich-Ebert-Str.17, 59425 Unna Tel.: +49 (0) 2303  
 / 27-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt des Kreises  
Unna, Friedrich-Ebert-Str.17, 59425 Unna Tel.: +49 (0) 2303 / 27-0

**Ihre Notizen:**