

EXPOSÉ

Kapitalanlage 7-FH mit 5,49 % Rendite 50.000 €
Ertrag p. a.



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58730 Fröndenberg
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 25
Wohnfläche (ca.): 618 m²
Nutzfläche (ca.): 135 m²
Grundstücksfläche (ca.): 753 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 924.000,-

Kapfenstein Immobilien

Dachsleite 13 ° 58730 Fröndenberg/Ruhr ° Tel.: 02373 7571390
info@kappenstein-immobilien.de ° www.kappenstein-immobilien.de

> Mehrfamilienhaus

> Fröndenberg

> 25 Zimmer

> 618 m² Wohnfläche

> Objektnummer: A914



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	1999
Zimmerzahl	25
Wohnfläche (ca.)	618 m ²
Nutzfläche (ca.)	135 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	753 m ²
Kaufpreis	924.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	79,44 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1999
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	18
Badezimmer	7
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Attraktive Kapitalanlage mit stabilem Cashflow:

Dieses gepflegte 7-Familienhaus überzeugt durch eine solide und breit aufgestellte Einnahmesituation. Die aktuelle Nettokaltmiete beläuft sich auf 3.728 € monatlich bzw. 44.736 € jährlich.

Zusätzliche Einnahmen aus Stellplätzen, Carport und Garage in Höhe von 173 € monatlich (2.076 € jährlich) sowie die Photovoltaikanlage mit 3.885 € jährlichem Ertrag sorgen für weitere, nachhaltige Ertragsbausteine.

Die Gesamteinnahmen von derzeit 50.697 € jährlich unterstreichen die Wirtschaftlichkeit dieses Investments. Beim aufgerufenen Kaufpreis von 924.000 € ergibt sich eine attraktive Bruttoanfangsrendite von ca. 5,49 % (inkl. PV) bei einem Faktor von rund 18,2.

Dank der diversifizierten Einnahmequellen und der stabilen Vermietung

bietet diese Immobilie eine hervorragende Grundlage für langfristigen Vermögensaufbau – mit zusätzlichem Potenzial zur Optimierung und Wertsteigerung.

Ausstattung:

WOHNUNGSaufTEILUNG

- Souterrain: 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Terrasse - Wfl. ca. 95 m²

Die Terrasse hat eine Größe von etwa 20 m² (1/4)

- Erdgeschoss links: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon - Wfl. ca. 78 m²

- Erdgeschoss rechts: 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon - Wfl. ca. 95 m² - Diese Erdgeschosswohnung nutzt einen Gartenanteil.

- Obergeschoss links: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon- Wfl., ca. 78 m²

- Obergeschoss rechts: 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon - Wfl. ca. 95 m²

- Dachgeschoss links: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Spitzboden, Balkon, ca. 85 m²

- Dachgeschoss rechts: 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Spitzboden, Balkon, ca. 108 m²

ZUSÄTZLICHE FLÄCHEN

- Jede Einheit verfügt über einen eigenen Kellerraum

- Gemeinschaftliche Waschküche vorhanden

STELLPLÄTZE & GARAGEN

8 Außenstellplätze

1 Garage mit Anbau, 1 Stellplatz davor

1 Carportanlage mit 2 PkV-Einstellplätzen

- Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder im Außenbereich vorhanden

- Ein Glasfaseranschluss ist bereits im Haus vorhanden und in drei Wohneinheiten installiert – beste Voraussetzungen für schnelles und zukunftssicheres Internet in allen Bereichen.

- Die Wohnung im OG-rechts ist mit einer hochwertigen Gelenkarmmarkise ausgestattet, die fest zum Haus gehört und für angenehmen Sonnenschutz sorgt.

- Die Heizungsanlage wurde im Juli 2024 vollständig erneuert. Moderne Öl-Brennwertheizung (Wolf COB-2-29) mit BM-2 Regelung, Speicheranschluss und vorbereiteter Hybridfähigkeit für die Kombination mit erneuerbaren Energien.

- Die Photovoltaikanlage wurde im März 2010 installiert. Die gesetzlich garantierte Einspeisevergütung läuft noch bis zum 31.12.2030. Im Jahr 2025 belief sich die Einspeisevergütung auf 3.884,65 €.

Lagebeschreibung:

ATTRAKTIV FÜR KAPITALANLEGER

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Fröndenberg

> 25 Zimmer

> 618 m² Wohnfläche

> Objektnummer: A914



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:



