

# EXPOSÉ

## Modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiver Rendite



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 58730 Fröndenberg/Stadt  
Baujahr: 1962  
Zimmerzahl: 13  
Wohnfläche (ca.): 723 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 837 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 1.230.000,-**

### Kapfenstein Immobilien

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

> Mehrfamilienhaus  
> Fröndenberg/Stadt  
> 13 Zimmer

> 723 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: A903



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg/Stadt
Baujahr	1962
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	723 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	837 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.230.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	86,36 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1962
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	11
Badezimmer	10
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus – attraktive Kapitalanlage mit 10 Wohnungen, Gewerbeeinheit und starker Rendite

Wohn- und Geschäftshäuser mit einer attraktiven Rendite und gleichzeitigem Wertsteigerungspotenzial gehören im Kreis Unna zu den gefragtesten Anlageobjekten. Diese hochwertig modernisierte Investmentimmobilie bietet privaten und institutionellen Investoren eine hervorragende Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, breiter Mieterstruktur und kalkulierbarer Wirtschaftlichkeit.

Das Anlageobjekt umfasst 10 vermietbare Wohneinheiten, eine großzügige Gewerbeeinheit sowie 6 Garagen. Die breite Aufstellung sorgt für eine ausgewogene Risikostreuung und reduziert das Mietausfallrisiko deutlich gegenüber kleineren Mehrfamilienhäusern.

Die aktuellen IST-Mieteinnahmen betragen ca. 59.892 € jährlich. Durch die Vermietung der derzeit leerstehenden Gewerbeeinheit lässt sich die

Jahresnettomiete kurzfristig auf ca. 68.892 € steigern. Zusätzlich bietet die derzeit als Lager genutzte Garage weiteres Vermietungspotenzial. Mit einer Soll-Bruttorendite von ca. 5,60 % und einem Soll-Kaufpreisfaktor von lediglich ca. 17,9 bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus Kennzahlen, die im aktuellen Marktumfeld des Kreises Unna ausgesprochen attraktiv sind. Vergleichbare Anlageimmobilien werden häufig mit höheren Faktoren und niedrigeren Renditen angeboten. Das ursprünglich im Jahr 1962 errichtete Gebäude wurde im Rahmen umfassender Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nachhaltig aufgewertet. Bei den Arbeiten kamen zeitgemäße, hochwertige Baumaterialien und moderne Ausstattungsstandards zum Einsatz, wodurch sich die Immobilie heute in einem ausgezeichneten, äußerst gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Für Kapitalanleger bedeutet dies eine langfristig attraktive Investition mit hoher Werthaltigkeit, nachhaltiger Vermietbarkeit und einem überschaubaren Instandhaltungsaufwand.

## Ausstattung:

Investmentkennzahlen

- Kaufpreis: 1.230.000 €
- IST-Miete: 59.892 € p.a.
- SOLL-Miete: 68.892 € p.a.
- IST-Bruttorendite: 4,87 %
- SOLL-Bruttorendite: 5,60 %
- IST-Faktor: 20,5
- SOLL-Faktor: 17,9

Ihre Vorteile als Kapitalanleger

- 10004; Wohn- und Geschäftshaus als langfristige Kapitalanlage
- 10004; 10 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- 10004; 6 Garagen mit zusätzlichem Mietpotenzial
- 10004; Sofort realisierbare Mietsteigerung
- 10004; Attraktive Bruttorendite
- 10004; Modernisierter und gepflegter Objektzustand
- 10004; Breite Mieterstruktur mit reduziertem Mietausfallrisiko
- 10004; Nachhaltig vermietbares Anlageobjekt

Diese Investmentimmobilie eignet sich ideal für Investoren, Family Offices, Bestandhalter und Kapitalanleger, die eine renditestarke Kapitalanlage mit soliden Mieteinnahmen und einem gepflegten Gebäudebestand suchen.

Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé mit Mietaufstellung, Objektunterlagen und weiteren Investmentinformationen an. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lagebeschreibung:

58730 Fröndenberg/Stadt

Die Immobilie befindet sich in absolut zentraler Lage von Fröndenberg. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken und Banken ist bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt.

# Eckdaten

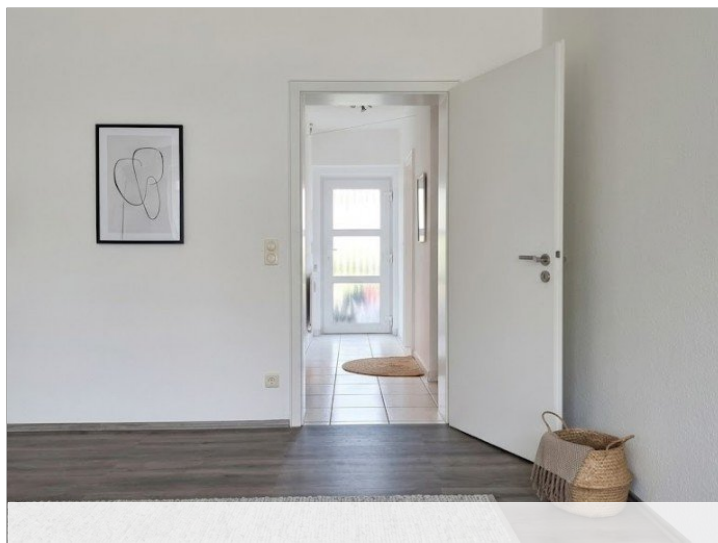
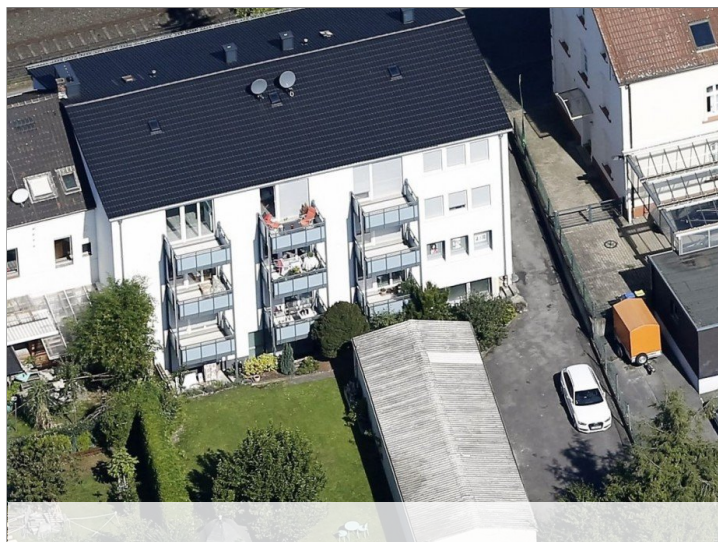
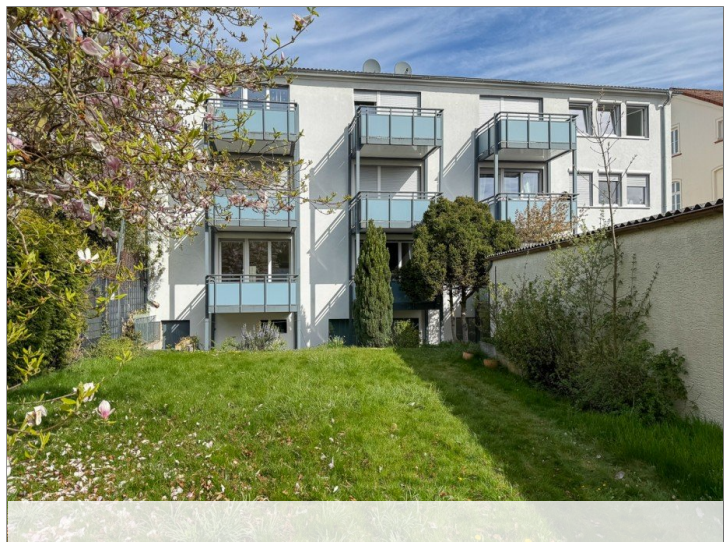
- > Mehrfamilienhaus
- > Fröndenberg/Stadt
- > 13 Zimmer

- > 723 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A903



Hier genießen Sie urbanes Wohnen mit kurzen Wegen und einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für alle, die den Alltag gerne unkompliziert und ohne Auto gestalten möchten.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Fröndenberg/Stadt
- > 13 Zimmer

- > 723 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A903

