

EXPOSÉ

Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Renditestarke Kapitalanlage



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58730 Fröndenberg/Stadt
Baujahr: 1962
Zimmerzahl: 13
Wohnfläche (ca.): 575 m²
Nutzfläche (ca.): 148 m²
Grundstücksfläche (ca.): 837 m²
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

- > 575 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A909



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg/Stadt
Baujahr	1962
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	575 m ²
Nutzfläche (ca.)	148 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	837 m ²
Kaufpreis	1.230.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	86,36 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1962
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	11
Badezimmer	10
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – hochwertig modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus

Diese attraktive Investmentimmobilie vereint stabile Mieterträge, nachhaltige Vermietbarkeit und weiteres Entwicklungspotenzial in einem überzeugenden Gesamtkonzept.

Das hochwertig modernisierte Wohn- und Geschäftshaus umfasst 10 Wohneinheiten, eine großzügige Gewerbeeinheit sowie insgesamt 6 Garagen und bietet damit eine breit diversifizierte Ertragsstruktur – ein klarer Vorteil für langfristig orientierte Kapitalanleger.

Die aktuellen Einnahmen aus der Wohnungs- und Garagenvermietung belaufen sich bereits auf rund 59.892 € jährlich. Durch die Vermietung der derzeit leerstehenden Gewerbeeinheit ergibt sich ein unmittelbar aktivierbares zusätzliches Ertragspotenzial von 9.000 € jährlich, sodass eine prognostizierte Gesamtjahresmiete von rund 68.892 € erreichbar ist.

Damit bietet die Immobilie eine attraktive Soll-Bruttorendite von ca. 5,6 % bei gleichzeitig solider Ausgangsbasis.

Besonders hervorzuheben ist der hochwertige Gesamtzustand der Immobilie. Das im Jahr 1962 errichtete Objekt wurde umfassend und hochwertig renoviert, wodurch sich für Investoren eine deutlich reduzierte Investitionsunsicherheit und ein kalkulierbares Asset mit nachhaltiger Vermietbarkeit ergibt.

Ein zusätzlicher Mehrwert ergibt sich aus der aktuell nicht vermieteten sechsten Garage, die derzeit als Lagerfläche genutzt wird und weiteres Mietpotenzial eröffnet.

Die breite Mieterstruktur mit mehreren Wohneinheiten reduziert das klassische Einzelmieterrisiko erheblich und sorgt für eine robuste Einnahmenbasis. Die ergänzende Gewerbeeinheit schafft zusätzliche Renditechancen und eröffnet Raum für aktives Asset Management.

Ausstattung:

Investmentkennzahlen

Kaufpreis: 1.230.000 €

IST-Mieteinnahmen: ca. 59.892 € p.a.

SOLL-Mieteinnahmen: ca. 68.892 € p.a.

IST-Bruttorendite: ca. 4,87 %

SOLL-Bruttorendite: ca. 5,60 %

IST-Faktor: ca. 20,5

SOLL-Faktor: ca. 17,9

Investment-Highlights

✔ Hochwertig modernisierte Anlageimmobilie

✔ 10 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit

✔ 6 Garagen mit zusätzlichem Ertragspotenzial

✔ Sofort aktivierbarer Mietsteigerungshebel

✔ Attraktive Renditeperspektive

✔ Diversifizierte Mieterstruktur

✔ Reduziertes Vermietungsrisiko durch breite Aufstellung

✔ Nachhaltige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Eine interessante Gelegenheit für Investoren, die Wert auf Substanz, stabile Cashflows und zusätzliche Wertschöpfungspotenziale legen.

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.

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.

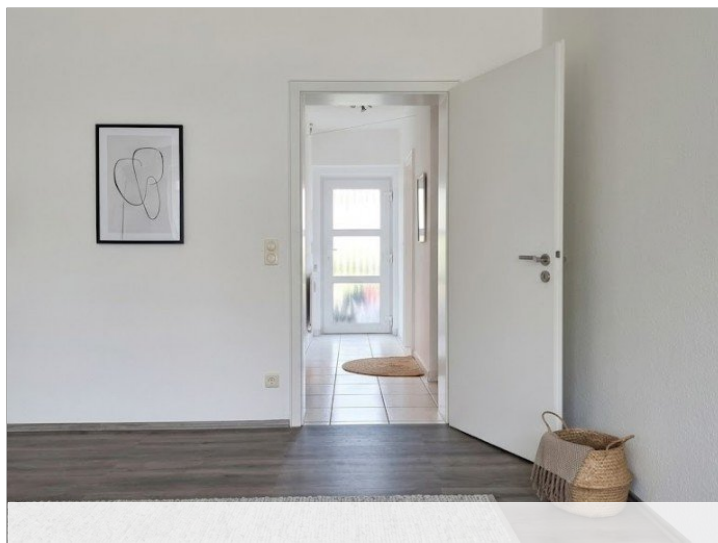
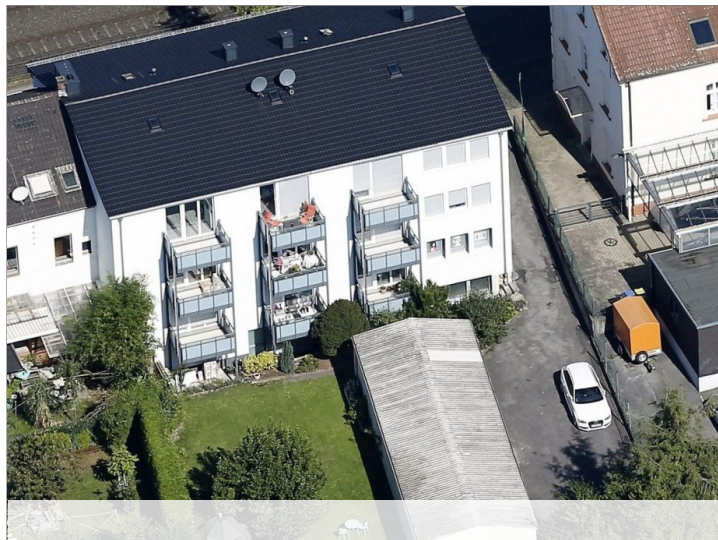
Objektbilder:

Eckdaten

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

- > 575 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A909

stärkste Kapital



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

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

- > 575 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A909

stärkste Kapital

