

EXPOSÉ

Solides Mehrfamilienhaus - 6 Wohnungen - voll vermietet



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58706 Menden/Stadt
Baujahr: 1909
Zimmerzahl: 15
Wohnfläche (ca.): 427 m²
Nutzfläche (ca.): 120 m²
Grundstücksfläche (ca.): 218 m²
Wesentlicher Energieträger: Gas
Energieausweis Baujahr: 1909

VERKAUFT

Kappenstein Immobilien

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

> Mehrfamilienhaus

> Menden/Stadt

> 15 Zimmer

> 427 m² Wohnfläche

> Objektnummer: A937



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58706 Menden/Stadt
Baujahr	1909
Zimmerzahl	15
Wohnfläche (ca.)	427 m ²
Nutzfläche (ca.)	120 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	218 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1909
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	9
Badezimmer	6
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Solides Mehrfamilienhaus mit Denkmalschutz – 6 vermietete Eigentumswohnungen als Anlagepaket in Menden

In gefragter, stadtnaher Wohnlage von Menden präsentiert sich dieses charmante Mehrfamilienhaus als renditestarke Kapitalanlage mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Das Objekt umfasst insgesamt sechs separate Wohneinheiten, die im Grundbuch jeweils als Eigentumswohnungen geführt werden – ideal für den Paketverkauf an Investoren mit Weitblick.

Investition mit Bestand: alle Einheiten vermietet

Die Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen ca. 49 qm und 93 qm auf und bedienen damit ein breites Spektrum an Mietern – von Singles über Paare bis hin zu kleinen Familien. Die durchdachte Aufteilung der Einheiten sorgt für eine gute Vermietbarkeit und geringe Fluktuation. Aktuell sind sämtliche Wohnungen vermietet, teils langjährig, mit einer aktuellen Jahresnettomiete von 27.960 Euro. Potenzial für moderate

Mietsteigerungen ist – unter Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmiete – gegeben.

Ausstattung:

Denkmalschutz: steuerliche Vorteile & bleibender Wert

Das Gebäude wurde 1991 in die Denkmalliste der Stadt Menden aufgenommen. Die Ursprünge reichen vermutlich bis ins Jahr 1909 zurück. Weitere dokumentierte Jahreszahlen wie 1920, 1928 und 1949 deuten auf Erweiterungen oder Umbauten hin. Die denkmalgeschützte Fassade bewahrt den historischen Charme und bietet – je nach Investitionsstrategie – attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bei zukünftigen Modernisierungen im Rahmen des Denkmalschutzes.

Highlights für Kapitalanleger:

- 6 Wohneinheiten, im Grundbuch einzeln eingetragen
- voll vermietet mit langjähriger Mieterstruktur
- ca. 427 qm Wohnfläche gesamt
- Jährliche Ist-Mieteinnahmen: 27.960 Euro
- Potential zur Mietanpassung
- Denkmalobjekt – steuerliche Vorteile bei Sanierung
- Solide Bausubstanz, gepflegter Zustand
- Geringes Leerstandsrisiko durch unterschiedliche Wohnungsgrößen

Fazit:

Ein attraktives Investmentpaket mit ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil. Durch die Kombination aus Denkmalschutz, vermietungssicheren Grundrissen und bereits aufgeteiltem Eigentum bietet dieses Objekt sowohl kurzfristige Erträge als auch langfristiges Wertsteigerungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, die auf Substanz, Lage und steuerliche Effekte setzen.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zur Verfügung – einschließlich Mietaufstellung und Teilungserklärung.

Lagebeschreibung:

58706 Menden Stadt

Objektbilder:

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Menden/Stadt
- > 15 Zimmer

- > 427 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A937



