

EXPOSÉ

Wohn- und Geschäftshaus in Innenstadtlage von Fröndenberg



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58730 Fröndenberg/Stadt
Baujahr: 1962
Zimmerzahl: 22
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
> 22 Zimmer

> 575 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A915



Objekteckdaten:

| | |
|---|------------------------------------|
| Objektart | Mehrfamilienhaus |
| Adresse | 58730 Fröndenberg/Stadt |
| Baujahr | 1962 |
| Zimmerzahl | 22 |
| 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 |
| Befeuerung | Gas |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | sofort |
| Provision für Käufer | 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. |

Objektbeschreibung:

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf steht ein umfassend modernisiertes Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise (Baujahr 1962–1964), das sich durch stabile Mieteinnahmen und weiteres Steigerungspotenzial auszeichnet.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten sowie 1 Gewerbeeinheit (derzeit leerstehend) mit einer Gesamtfläche von ca. 575 m² Wohnfläche und ca. 148 m² Gewerbefläche. Ergänzt wird das Angebot durch einen Vollkeller, ein nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie 6 Garagenstellplätze.

Die aktuellen Mieteinnahmen (IST) betragen ca. 4.684 € monatlich, mit einem Soll-Potenzial von ca. 5.835 € monatlich, insbesondere durch die

Neuvermietung der Gewerbeeinheit.

Das Objekt wurde im Jahr 2013 umfassend energetisch und technisch modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen:

- Umstellung auf Gas-Brennwertheizung
- Fassadendämmung (ca. 16 cm WDVS)
- Neue Dacheindeckung
- Austausch aller Fenster (3-fach verglast) inkl. elektrischer Rollläden
- Neubau von Balkonen
- Erneuerung sämtlicher Wohnungseingangstüren

Zusätzlich wurden im Zuge der Innenmodernisierung alle Wohnungen umfangreich aufgewertet:

- Komplett sanierte Bäder
- Neue Bodenbeläge (Fliesen/Laminat)
- Malerarbeiten in allen Einheiten

Auch in den Folgejahren erfolgten kontinuierliche Investitionen, u. a.:

- 2017: Sanierung der Laubengänge
- 2022: Abdichtungs- und Entwässerungsmaßnahmen im Gewerbebereich
- 2024–2025: Teilmodernisierungen in einzelnen Wohnungen und Leitungsbereichen

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise (Ziegelmauerwerk, Stahlbetondecken), eine nachhaltige Modernisierungsstrategie sowie eine attraktive Mieterstruktur im Wohnbereich.

Fazit:

Ein renditestarkes Anlageobjekt mit überwiegend modernisiertem Zustand, stabilen Einnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger mit Weitblick.

Lagebeschreibung:

58730 Fröndenberg/Stadt

Objektbilder:

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Fröndenberg/Stadt
- > 22 Zimmer

- > 575 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A915



