

# TOP RENDITE 7-Parteien-Haus gepflegt zur Kapitalanlage oder auch Eigennutzung



47799 Krefeld

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 246,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 419.000,00 EUR

Scout-ID: 154464441  
Objekt-Nr.: KR6

Haustyp: Reihemittelhaus  
Grundstücksfläche ca.: 217,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 4  
Schlafzimmer: 12  
Badezimmer: 7  
Keller: Ja  
Bauphase: Haus fertig gestellt  
Baujahr: 1930  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Endenergiebedarf: 214,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: G  
Baujahr laut Energieausweis: 1930



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0_8_sp8_1)

Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 2.050,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57%

Nach dem Gesetz vom 23.12.2020 bezahlen Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % einschließlich 19% MwSt.  
Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# TOP RENDITE 7-Parteien-Haus gepflegt zur Kapitalanlage oder auch Eigennutzung



47799 Krefeld

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 246,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 419.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses exklusiv durch uns angebotene Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und insgesamt ca. 246,04 qm Wohnfläche wurde im Jahre 1930 in Massivbauweise auf einem 217 qm großen Grundstück errichtet.

Zu der gepflegten Immobilie mit insgesamt 12 Zimmern, 7 Badezimmern und einem Gäste-WC gehört ein Garten. Die Wohnungen bieten attraktive Größen zwischen ca. 27 - 37 qm.

Mit aktuell 6 gut vermieteten Wohneinheiten und der 7. Wohnung, die der Eigentümer selbst bewohnt, kommt aktuell eine Mieteinnahme in Höhe von ca. 20.700 € p.a. zzgl. NK zusammen. Der jetzige Eigentümer würde eine Miete für seine Wohnung von 3.600 € p.a. zzgl. NK bezahlen oder würde auch kurzfristig ausziehen. Somit beträgt dann die Jahresmiete kalt ca. 24.300 €. Diese Immobilie stellt somit eine solide und attraktive Kapitalanlage dar.

Mehrere Renovierungen von den Wohnungen wurden bereits vorgenommen.

Verteilung der Wohnflächen und Mieteinnahmen pro Mieteinheit zuzüglich der Nebenkosten sind wie folgt:

EG Nr. 1 = 27,86 qm 250 € kalt zuzüglich 60 € Gas zuzüglich 60 € Betriebskosten - gesamt 370 € warm (Mieterhöhung ist möglich)

EG Nr. 2 = ca. 36,46 qm Miete 300 € kalt zuzüglich 80 € Gas zuzüglich 80 € Betriebskosten - Gesamt 460 € warm

1.OG Nr. 3 = ca. 37,10 qm (bewohnt durch Eigentümer künftige Mietzahlung mit 300 zuzüglich 80 € für Gas zuzüglich 80 € für Betriebskosten - Gesamt 460 € warm

1.OG Nr. 4 = ca. 37,16 qm 280 € kalt zuzüglich 86 € für Gas zuzüglich 90 € Betriebskosten - gesamt 456 € warm (Mieterhöhung ist möglich)

2.OG Nr. 5 = ca. 37,10 qm 335 € kalt zuzüglich 86 Gas zuzüglich 70 € Betriebskosten - gesamt 491 € warm

2.OG Nr. 6 = ca. 34,73, qm 300 € kalt zuzüglich 80 € Gas zuzüglich 80 € Betriebskosten - gesamt 460 € warm (Mieterhöhung ist möglich)

3. OG WE 7= 35,63 260 € kalt zuzüglich 70 € Gas zuzüglich 70 € Betriebskosten - gesamt 400 € warm

Die Gesamtmiete der Istmieten beträgt ca. 1.725 € und der Sollmieten unter der Berücksichtigung, dass der Eigentümer Miete zahlt ist dann 2.050 €.

Weitere Details zu den Mieten werden im Gespräch mit den Kaufinteressenten besprochen.

Dieses Mehrfamilienhaus ist somit ein sehr gutes Investment, da dies durch kontinuierliche Mieterträge und ein hohes Wertsteigerungspotenzial ausgezeichnet verbunden mit bereits zum Teil stattgefundenen Renovierungsarbeiten versehen ist. Des weiteren ist die Gas-Heizung neu im Jahr 2023 im Haus eingebaut worden.

Wir haben Ihr Interesse geweckt und Sie wünschen eine Besichtigung und möchten einen Besichtigungstermin? Dann stehen wir gerne unter Benennung eines vorläufigen Finanzierungszertifikats zur Verfügung. Bitte schauen Sie sich auch den 360 Grad Rundgang einer Wohnung an.

## Ausstattung:

Der Eingangsbereich ist mit einem sehr schönen Fliesenbelag sowie einer Treppe aus Holz mit Holzgeländer versehen. In den Fluren befinden sich Fliesen. Die Wohnungen sind zum Teil mit Laminat und Fliesen neu im Jahr 2022 modernisiert worden. Es befindet sich die neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023 im Keller. Des weiteren gibt es einen Wasch- und Trockenkeller sowie Mieterkeller im Haus.

## Lage:

Zentrumsnah Nähe des Ostwalls liegt dieses Haus und bietet für Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, Ärzte, Apotheken keine weiten Wege.

## Sonstiges:

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Hier geht es direkt zu unserer kostenlosen Online-Wohnmarktanalyse: [WWW.IMMOBILIENBOERSE-SCHWARZ.COM/WERTERMITTLUNG](http://WWW.IMMOBILIENBOERSE-SCHWARZ.COM/WERTERMITTLUNG)

Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

## TOP RENDITE 7-Parteien-Haus gepflegt zur Kapitalanlage oder auch Eigennutzung



47799 Krefeld

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 246,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 419.000,00 EUR



Hausansicht

# TOP RENDITE 7-Parteien-Haus gepflegt zur Kapitalanlage oder auch Eigennutzung



47799 Krefeld

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 246,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 419.000,00 EUR

