

## Investieren in die Zukunft! Mehrfamilienhaus in Hohenlimburg

58119 Hagen / Hohenlimburg, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-002723



Wohnfläche ca.: **462 m<sup>2</sup>** - Kaufpreis: **480.000 EUR**



## Investieren in die Zukunft! Mehrfamilienhaus in Hohenlimburg

Objekt ID	MM-002723
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	58119 Hagen / Hohenlimburg Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohneinheiten	6
Wohnfläche ca.	462 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	228 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	512 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	693 m <sup>2</sup>
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	7
Stellplätze	3 Stellplätze
Garagen	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Garage, Keller, Massivbauweise, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
X-fache Miete	13,79
Nettorendite (Ist)	7,25 %
Nettorendite (Soll)	8,20 %
Mieteinnahmen (Ist)	34.800,00 EUR pro Jahr



Mieteinnahmen (Soll)	39.360,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	480.000 EUR



## Objektbeschreibung

Tolle Anlage in Hagen Hohenlimburg

13,8 Fach mit einer Rendite von 7,25%/Jahr

Das 6 Parteienhaus in Hohenlimburg ist 1998 in massiver Bauweise errichtet worden. Durch das Pultdach sind 3 Vollgeschosse entstanden. Die Wohnungen verfügen alle über einen Balkon bzw. Terrassen.

Das Haus ist voll vermietet und die letzte Mieterhöhung ist 10 Jahre her.

Wohnung 1 mit 82m<sup>2</sup> und Balkon

Wohnung 2 mit 96m<sup>2</sup> und Balkon

Wohnung 3 mit 82m<sup>2</sup> und Balkon

Wohnung 4 mit 96m<sup>2</sup> und Balkon

Wohnung 5 mit 49m<sup>2</sup> und Terrasse

Wohnung 6 mit 57m<sup>2</sup> und Terrasse

Der Mietspiegel liegt bei 7,10€/m<sup>2</sup> die Wohnungen sind im Moment für 6,00€/m<sup>2</sup> vermietet.

Dazu kommen noch 4 Garagenstellplätze und 3 Stellplätze im freien.

Aktuell muß der Hang hinter dem Haus noch gesichert werden. Durch den Starkregen vor ca. 14 Wochen hat sich ein Erdhaufen gelöst. Das Haus selber ist davon nicht betroffen worden. Es sind keine Sanierungsarbeiten bzw. Reparaturarbeiten am Haus notwendig. Der Hang ist ein Felshang der Bewaldet ist. Laut Gutachter entstehen hier noch mal Kosten von ca. 150.000-200.000,-€ für die Absicherung des Hanges. Diese Kosten können im Vorfeld übernommen werden, jedoch wird sich dann der Verkaufspreis um die Summe der Absicherung erhöhen! Hier kann der neue Eigentümer die Grunderwerbsteuer um diesen Betrag verringern und gegebenenfalls die Kosten absetzen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

13,8 Fach der Jahresmiete mit einer Rendite von 7,25%/Jahr ( 5,12% inkl. Hangabsicherung)

Jahresmieteinnahmen ist 34800,-€ nach Anpassung an den Mietspiegel in Hohenlimburg wird die soll Jahresmiete ca. 39.000€ betragen.

Tolle Lage in 58119 Hohenliemburg

- Bj. 1998
- Alle Wohnungen mit Balkon bzw. Terrasse
- Sehr gute Aufteilung der Wohnflächen
- Kein Sanierungsstau am Haus!
- Kaufgrundstück 693m<sup>2</sup>
- 462m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vollvermietung
- Heizung Brennwerttherme von 2014
- 2 Bäder 2014 erneuert
- Hauswirtschaftsraum beheizt ( Waschküche )



- 6 x Keller
- 4 Garagenstellplätze
- 3 Stellplätze im freien

## Sonstiges

Ansprechpartner:  
Mein Makler  
Janusz Foit  
Foit Immobilien e.K.  
Hiltruper Straße 1  
48167 Münster-Wolbeck  
Mobil: 0176-31474956  
Telefon: 02506-417010  
Fax: 02535 - 733 90 45  
Mail: [info@foit-immobilien.de](mailto:info@foit-immobilien.de)  
[www.foit-immobilien.de](http://www.foit-immobilien.de)

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.11.2031
Baujahr	1998
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	167,58 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D

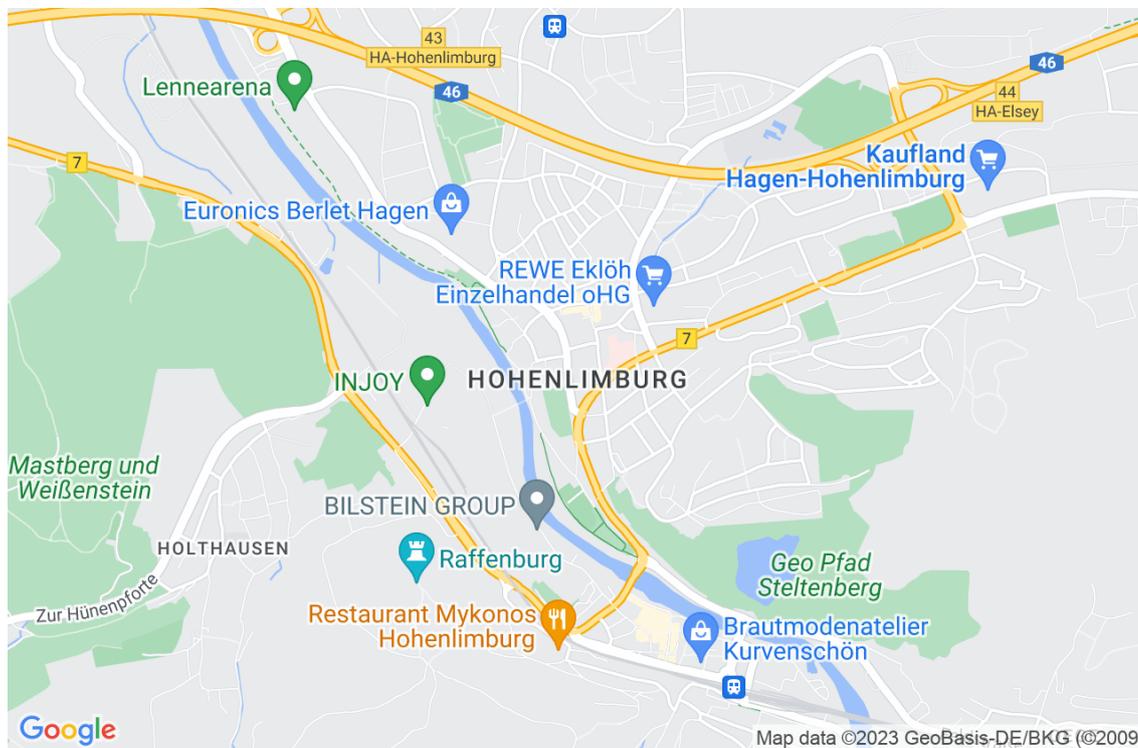


## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich Hagen Hohenloimburg. Die kreisfreie Stadt Hagen liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und ist mit rund 189.000 Einwohnern die größte Stadt Südwestfalens.

Der Ortsteil Hohenlimburg ist umgeben von Wäldern und Wiesen, aber trotzdem verkehrsgünstig gelegen. So sind Sie schnell in der Hagener Innenstadt sind, die nur knapp 6 km entfernt liegt.

Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gegeben, auch die Autobahn (A 45) ist in wenigen Minuten erreichbar.





Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht4



Hausansicht5



Treppenhaus





Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus



Waschkeller



Waschkeller



Hausansicht Hinterhaus





Hausansicht Hinterhaus

