

Top Investment-Highlight: Wissen Zentrum!

57537 Wissen, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: MM-006058



Kaufpreis: **1.250.000 EUR**



Top Investment-Highlight: Wissen Zentrum!

Objekt ID	MM-006058
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	57537 Wissen Rheinland-Pfalz
Wohneinheiten	9
Sonstige Fläche ca.	165 m ²
Vermietbare Fläche ca.	820 m ²
Grundstück ca.	1.014 m ²
Baujahr	2011
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Massivbauweise, Seniorengerecht, Teilunterkellert
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
X-fache Miete	17,99
Nettorendite (Ist)	5,56 %
Nettorendite (Soll)	7,07 %
Mieteinnahmen (Ist)	69.480,00 EUR pro Jahr
Mieteinnahmen (Soll)	88.416,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	1.250.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus erstreckt sich über zwei Gebäudeteile, welche im Jahr ca. 1945 und 2011 auf einem 1.014 m² großem Grundstück in bester zentraler Lage von Wissen erbaut worden ist.

Insgesamt verfügt das Objekt über ca. 985 m² Wohn- und Gewerbefläche, welche sich auf sieben Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten verteilen. Die zusätzliche Nutzfläche erstreckt sich im Kellergeschoss und in den Treppenräumen. Die Beheizung und Warmwasser Aufbereitung erfolgt über eine Pellet-Zentralheizung aus dem Jahr 2011, unterstützt wird die Heizung von einer Solarthermieranlage auf dem Dach des Gebäudes.

Das Gebäude hat einen KFW-70 Standard und wurde 2011 komplett Kernsaniert. Aus diesem Jahr stammt auch das Treppenhaus, dieses wurde als Anbau realisiert und verfügt über einen hydraulischen Aufzug. Hier befindet sich auch der Technikraum sowie ein Wartungsschacht für alle Steigleitungen im Gebäude, somit sind zukünftige umbauten leicht realisierbar. Das ganze Gebäude ist Barrierefrei und altersgerecht geplant worden.

Im Erdgeschoss erstrecken sich etwa 242 m² Gewerbefläche auf zwei Flächen, eine vorne und eine hinten. Ursprünglich war diese Fläche als Einzelhandelsgeschäft geplant, wird derzeit jedoch als Bürofläche vermietet. Von dieser Gesamtfläche entfallen etwa 137 m² auf den hinteren Teil des Erdgeschosses, diese Gewerbefläche ist derzeit nicht vermietet und bietet daher noch Potenzial für weitere Mieteinnahmen. Hier wurde im Januar 2024 eine Lüftungsanlage installiert mit Wärmerückgewinnung.

Im 1. OG befindet sich eine Praxis mit ca. 129 m² Gewerbefläche, die über 2 Büros, 2 Behandlungsräume, 2 WCs, Küche und Empfangsbereich verfügt.

Die ca. 449 m² Wohnfläche verteilen sich auf die restlichen Obergeschosse und einer Wohneinheit im 1. OG:

1.OG - WE1 = 84 m²

2.OG - WE2 = 56 m², WE3 = 44 m², WE4 = 55 m², WE5 = 46 m²

DG - WE6 = 79 m², WE7 = 85 m²

Fünf Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder Balkon, vier davon in Südausrichtung. Alle Wohnungen verfügen über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Fußbodenheizung. Es gibt vier Wohnungen die vollständig möbliert vermietet werden und über eine stilvolle Einrichtung verfügen.

Somit beträgt die zu vermietende Gesamtfläche ca. 820 m². Zu der Liegenschaft gehören außerdem 13 Außenstellplätze und ein Nebengebäude mit Lagerboxen für jede Wohnungseinheit und einem allgemeinen Geräteraum. Auf dem Dach des Nebengebäudes befindet sich eine PV-Anlage (ca.8 kW) in Südausrichtung die mit einer Volleinspeisung dient, damit werden zusätzliche Einnahmen generiert.

Alle Verbrauchszähler sind getrennt ablesbar. Die Wohnanlage wird über eine professionelle Hausverwaltung verwaltet und befindet sich in einem Top Zustand.

Der Jahresnettomietetertrag beträgt aktuell 69.484 € und weist zukünftiges Mietsteigerungspotential auf.



Wir laden Sie herzlich ein, sich bei uns zu melden, um das ausführliche Exposé anzufordern. Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Informationen zu geben und Ihre Fragen zu beantworten.

Ausstattung

- Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
- ca. 985 m² Wohn-, Nutz- und Gewerbefläche, davon vermietbare Gesamtfläche von ca. 820 m²
- 1.014 m² Grundstücksfläche
- Zentral in Wissen, top Lage!
- Baujahr aus ca. 1945 vom Hauptgebäude, der Anbau als Treppenhaus aus Bj. 2011
- Komplett Kernsaniert in 2011 mit KFW-70 Standard
- Hydraulischer Aufzug aus 2011, das Gebäude ist Barrierefrei und altersgerecht geplant worden
- Zentrale Pellet-Heizung aus 2011 mit Solarthermie Unterstützung
- Kunststoff Fenster mit 3-Fach Isolier-Verglasung
- Alle Wohneinheiten verfügen über eine Fußbodenheizung und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Jede Wohneinheit verfügt über eine Einbauküche (Eigentum des Vermieters)
- 4 Wohnungen verfügen über einen Balkon, 1 Wohnung über eine Terrasse
- Nebengebäude mit Lagerboxen für jede Wohnungseinheit, für zusätzlichen Stauraum
- PV-Anlage (ca.8 kW) mit Volleinspeisung, für zusätzliche Einnahmen
- Große Parkplatzfläche hinter dem Haus mit 13 Stellplätzen

Energieausweise

Energieausweis für Nichtwohngebäude

Baujahr: 1945, 2011

Energieausweisart: Verbrauchsausweis, Bürogebäude

Energieausweis liegt vor: vorhanden

Energieausweisdatum: 30.01.2024

Energieausweis gültig bis: 30.01.2034

Baujahr lt. Energieausweis: 1945

wesentlicher Energieträger: Holz-Pellets

Gewerbe

Endenergieverbrauch (Wärme): 122 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch (Strom): 17 kWh/(m²a)

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung: Holz-Pellets

Energieausweis für Wohngebäude

Baujahr: 1945, 2011



Energieausweisart: Verbrauchsausweis
Energieausweis liegt vor: vorhanden
Energieausweisdatum: 29.01.2024
Energieausweis gültig bis: 28.01.2034
Baujahr lt. Energieausweis: 1945
wesentlicher Energieträger: Holzpellets

Energiekennwert: 82,43 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: C

Heizungsart: Zentralheizung
Befuerung: Holz-Pellets

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.01.2034
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1945
Primärenergieträger	Pellet
Endenergieverbrauch	82,43 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Die Stadt Wissen, ein staatlich anerkannter Luftkurort, befindet sich ungefähr 80 km südöstlich von Köln und etwa 35 km südwestlich von Siegen. Zentral im Landkreis Altenkirchen gelegen, überzeugt Wissen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Hier sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, Banken, Behörden, verschiedene Schulen und Kindergärten direkt vor Ort zugänglich.

Für Familien mit Kindern bietet die Immobilie eine optimale Lage, da sowohl der Kindergarten als auch die Grundschule in einer Entfernung von nur 300 Metern liegen. Auch weiterführende Schulen wie die Realschule (2,4 km) und das Gymnasium (1,9 km) sind sehr gut erreichbar.

Die Immobilie befindet sich im Stadtzentrum und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs!

Dieses Anlageobjekt ist somit ein idealer Standort für Wohn- und Geschäftszwecke. Die zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, alle wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten in kürzester Zeit zu erreichen.





Titel



Balkone Südausrichtung



Außen Zugang



Südansicht



Impression



Eingang Parkplätze





Ausgang Parkplätze



Fahrstuhl



Dach



EG Büros Hinten 2



EG Büros WC Flur



Treppen 1.OG

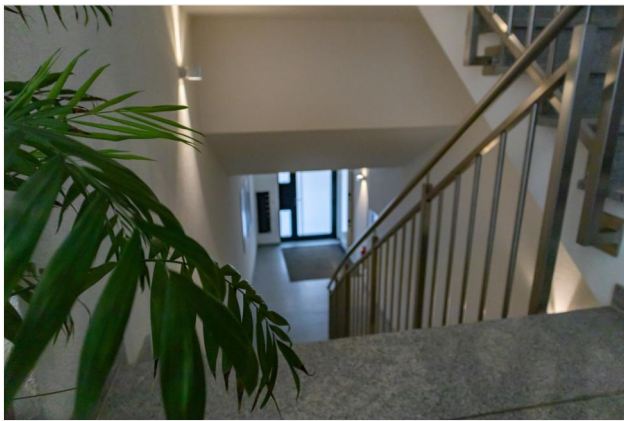




Treppen 2.OG



Treppenhaus DG



Impression Treppen



PV Anlage



Zufahrt Parkplatz



Parkplatz





2. OG-WE4



2. OG-WE4 - WZ



2. OG-WE4 - Küche



2. OG-WE4 - Bad



2. OG-WE5



2. OG-WE5 - Küche



Grundriss

GR EG



Erdgeschoss



Grundriss

GR 1.OG



1. Obergeschoss



Grundriss

GR 2.OG



2. Obergeschoss



Grundriss

GR DG

Mein Makler®
IN MEINER STADT ZUHAUSE



Dachgeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich



Grundriss

GR KG



Kellergeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

