

## Einfamilienhaus in Wettringen

**Attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Wettringen ☑ Ideal für Kapitalanleger!**



**Objekt-Nr. 2648**  
**Einfamilienhaus**

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Pues  
Telefon: 05405 61980

48493 Wettringen  
Nordrhein-Westfalen

|                   |                         |             |                |
|-------------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Baujahr           | 1962                    | Übernahme   | nach Absprache |
| Grundstücksfläche | 1.336,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | Modernisiert   |
| Zimmer            | 20,00                   | Garagen     | 5              |
| Wohnfläche        | 419,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze | 4              |
| Nutzfläche        | 150,00 m <sup>2</sup>   | Heizung     | Zentralheizung |
| Energieträger     | Öl                      |             |                |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in ruhiger und zentraler Lage von Wettringen, das sich besonders für Kapitalanleger eignet. Das Objekt umfasst 6 vermietete Wohneinheiten, die aufgrund der soliden Bausubstanz und der bereits durchgeführten Modernisierungen eine stabile und langfristige Vermietbarkeit gewährleisten. Darüber hinaus verfügt das Objekt über 5 Garagen und 4 Stellplätze.

### Energieeffizienz und Modernisierungen

Im Jahr 2006 wurde eine umfangreiche energetische Sanierung durchgeführt, bei der das Haus umfassend modernisiert wurde. Dazu zählt die Dämmung der Fassaden im Wärmeverbundsystem, der Kellerdecke sowie der Dachgeschossdecke. Diese Maßnahmen haben zu einer signifikanten Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes geführt. Die Heizungsanlage wurde ebenfalls im Jahr 2006 erneuert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Das mit Heizöl betriebene Zentralheizungssystem sorgt für eine zuverlässige und effiziente Beheizung der Wohneinheiten und erreicht einen sparsamen Verbrauch von 10,5 l/m<sup>2</sup>.

### Ausstattung

Im Zuge der Sanierung wurden außerdem alle Badezimmer modernisiert. Die Wohnungen verfügen nun über zeitgemäße und ansprechende Sanitäreinrichtungen, die den Wohnkomfort deutlich steigern.

### Renditepotenzial

Das Objekt bietet ein hohes Potenzial für Miet- und Renditesteigerungen. Aufgrund der Lage, der erfolgten Modernisierungen und der soliden Bausubstanz ist eine langfristige Wertsteigerung realistisch. Die Mieteinnahmen (32k Euro p.a.) können durch gezielte Anpassungen und weitere Modernisierungen gesteigert werden.

## Ausstattung

Alle Wohnungen haben einen eigenen Balkon und sind entweder mit Laminatboden oder Fliesenbelag ausgestattet. Die Fenster und Balkontüren sind alle mit Doppelverglasung versehen. Im Zuge der Sanierung wurden alle Badezimmer modernisiert und verfügen nun über zeitgemäße und ansprechende Sanitäreinrichtungen, die den Wohnkomfort deutlich steigern.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage von Wettringen, eingebettet in eine ruhige und attraktive Siedlungsstraße. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine ausgeprägte Wohnqualität aus. Wettringen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe, was die Lage besonders für Familien interessant macht.

# **Courtage**

5.95 %

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | ab 1. Mai 2014                |
| Energieverbrauchskennwert | 136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse    | E                             |

## Exposé - Galerie



Frontansicht



# Exposé - Galerie



Gartenansicht



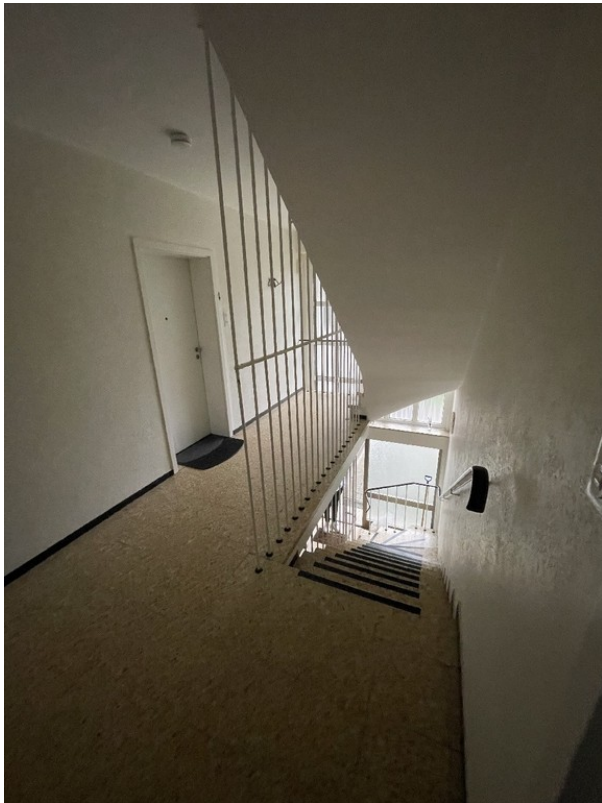
Gartenansicht



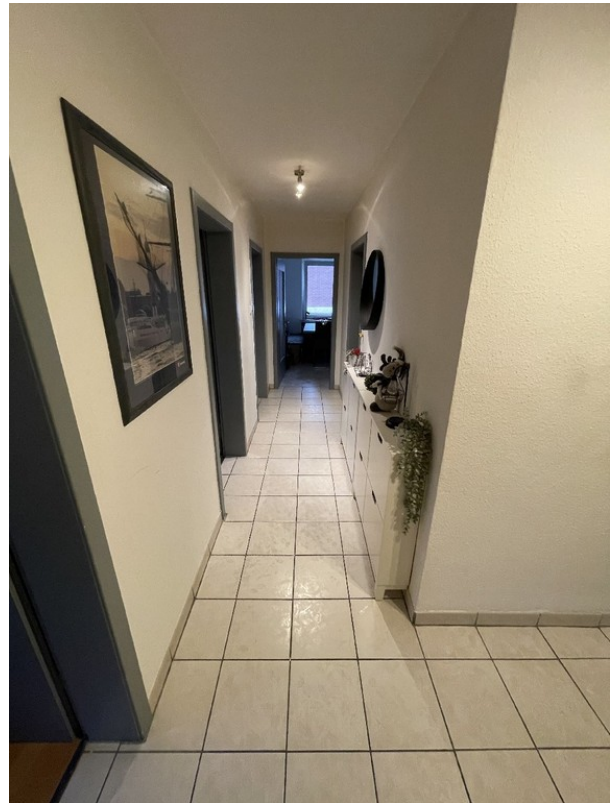
Balkon



# Exposé - Galerie



Flur



Frontansicht



Garten



# Exposé - Galerie



Übersicht



Frontansicht



Garage



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie

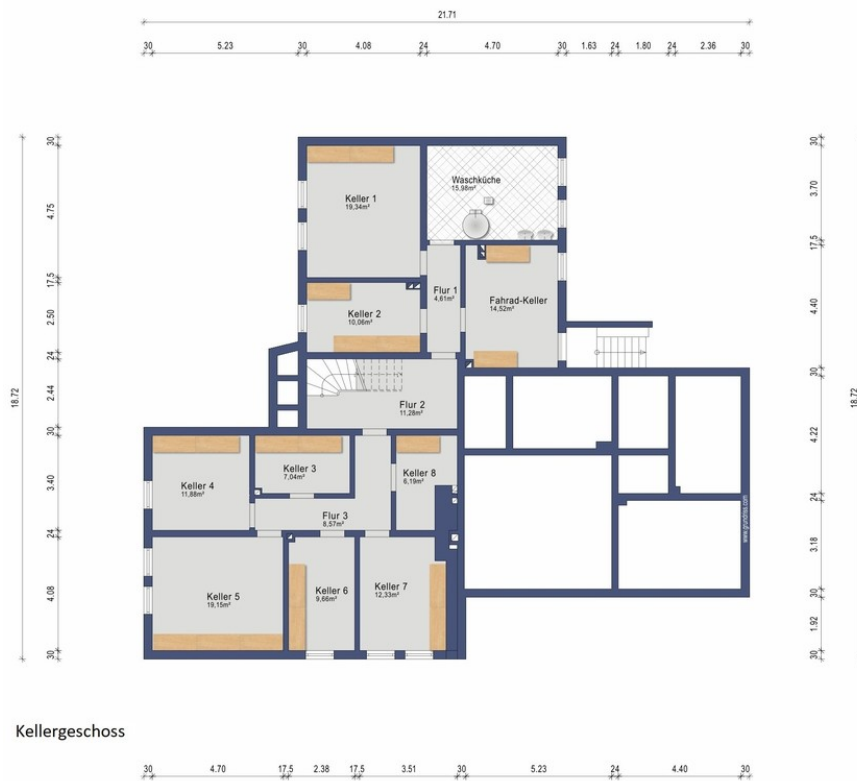


Badezimmer





# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Grundriss