

Wohn- & Ärztehaus im Zentrum von 58553 Halver | 553qm vermietbar



Objekt-Nr. MS22336

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Marcus Steinbach
Telefon: 02353 667920

58553 Halver
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1905
Grundstücksfläche	457,00 m ²
Wohnfläche	388,90 m ²
Nutzfläche	294,67 m ²

Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen heute ein gepflegtes Wohn-/ und Ärztehaus in 58553 Halver in Zentrumslage zum Kauf an.

Der Verkauf erfolgt aus Altersgründen.

Das Haus verfügt über vier Wohnungen, die sich wie folgt aufteilen:

1. OG links: ca. 95,06 qm, Wohnen / Kochen, Kind, Schlafen, Bad (Wanne und Dusche), Diele

1. OG rechts: ca. 64 qm, Wohnen / Kochen; Schlafzimmer, Bad (Dusche), Diele

2.OG links: ca. 95,06 qm, Wohnen / Kochen, Kind, Schlafen, Bad (Wanne / zusätzl. Dusche möglich), Diele

2.OG rechts / 3. OG (Maisonette): ca. 134,78 qm, Wohnen / Kochen, Schlafen, zwei Bäder, zwei Kinderzimmer (anrechenbare Fläche, die Bruttofläche ist deutlich größer)

Insgesamt verfügt das Haus über ca. 388,9 qm Wohnfläche.

Des Weiteren stehen ca. 152,68 qm Nutzfläche im Erdgeschoss zur Verfügung, die seit vielen Jahren als Arztpraxis vermietet sind.

Im Durchschnitt werden zurzeit 5,47€ / qm Wohnfläche Miete berechnet, was teilweise deutliche Mietsteigerungen bei Neuvermietungen ermöglichen sollte.

Das Haus ist unterkellert und bietet im KG auf ca. 142,08 qm neben den üblichen Flächen (Mieterkeller, Heizungsraum usw.) noch zusätzliche Sozialräume für die Praxis im EG. Diese Sozialräume werden aber nicht vom derzeitigen Praxismieter genutzt.

Vier PKW-Stellplätze sind vorhanden, weitere könnten auf dem Grundstück geschaffen werden was aber aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Parkplätzen im öffentlichen Raum bisher nicht notwendig war.

Das Haus erwirtschaftet eine Jahresmiete von (SOLL=IST) ca. 38.760 € (= Faktor 12,77).

Die aktuellen Eigentümer haben das Haus vor ca. 16 Jahren erworben, durchgreifend saniert und modernisiert und seit dem weitgehend alle notwendigen Renovierungen und Instandsetzungen durchführen lassen, sodass Sie hier ein funktionierendes System erwerben.

Ausstattung

Unter anderem wurden folgende Arbeiten seit 2008 durchgeführt:

- * Elektrik komplett erneuert, inkl. BUS-Installationen
- * Heizung / Heizkörper
- * Solarthermie zur Heizungsunterstützung (ca. 16 qm)
- * Dach teilweise neu gedeckt und gedämmt
- * Fenster teilweise (ca. 50%), die restlichen Fenster sind ca. 22 Jahre alt
- * Kompletter Umbau des Erdgeschosses zu einer Arztpraxis (ebenerdig)
- * und Weiteres mehr

Das Haus zeichnet sich unter anderem durch folgende Ausstattungsmerkmale aus:

- * moderne Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung
- * liebevoll aufgearbeitete Elemente (z.B. Innentüren, WE-Türen)
- * Gaszentralheizung
- * Solarthermie
- * SAT-Anlage zentral, (tlw. mehrere Anschlüsse in Wohn- und Schlafräumen)
- * Kunststoff-Isolierglasfenster
- * hochwertige E-Installation
- * neuwertige Badezimmer mit Dusche und / oder Badewanne
- * Moderne, tel. offene Grundrisse
- * Hochwertig aufgearbeitete Innentüren
- * hochwertige Arztpraxis im Erdgeschoss
- * Keller

Keine Balkone!

Es sollte zeitnah noch eine Reparatur von Teilbereichen der Fassade und Anstrich der Fassade komplett (alternativ Aufbringung einer Wärmedämmung) vorgenommen werden. Ebenso bietet sich ein Neuanstrich des Treppenhauses an.

Beides wurde bei der Ermittlung des Angebotspreises berücksichtigt.

Dieses Anwesen eignet sich sowohl für den reinen Kapitalanleger als auch für Menschen, die z.B. auf einer Etage selbst wohnen möchten und die restlichen Flächen vermietet lassen wollen. Abhängig von den individuellen Finanzierungsbedingungen wohnt man vom ersten Tag an quasi "umsonst" und bildet durch die Entschuldung durch die Mieter noch zusätzliches Vermögen, z.B. für die Rente.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Nachfolgend ein Beispiel einer denkbaren Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Kaufpreis: € 495.000,00

Erwerbsnebenkosten: ca. € 60.000,00

Gesamtinvestition: ca. € 555.000,00

./.. Eigenkapital z.B.: € 55.000,00

Bankdarlehen: € 500.000,00

Zinsaufwand (unverbindliches Beispiel, bonitätsabhängig): 3,7% (bei einer Zinsbindung von 10 Jahren) Tilgung (z.B.): 2,0%

Gesamtbelastung (Zins- und Tilgungsleistung an die Bank) pro Jahr: € 28.500 oder € 2.375 pro Monat

Mieteinnahmen bei Vollvermietung (SOLL): ca. 37.800 pro Jahr oder ca. € 3.150 pro Monat
Überschuss (vor Instandsetzung, Reparaturen, Verwaltung, Steuern usw.): ca. € 9.300 pro Jahr oder ca. € 750 pro Monat, unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Tilgung in Höhe von ca. € 10.000,00 ergibt sich somit ein rechnerischer Vermögenszuwachs von ca. € 17.800 pro Jahr.

Bitte bedenken Sie bei der Prüfung eines Erwerbs eines älteren Hauses, dass stets Investitionen zu tätigen sind die den Nettoüberschuss mindern. Ebenso können Mieterwechsel oder säumige Mieter das wirtschaftliche Ergebnis einer derartigen Investition negativ beeinflussen.

Wir finden, dass bei diesem Angebot das Verhältnis von Chance und Risiko stimmt.

Für Ihre Fragen zu diesem Angebot steht Ihnen unser Herr Steinbach jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr Ansprechpartner für dieses Angebot ist unser Herr Steinbach den Sie unter ms@steinbach-dahlhaus.de erreichen.

Lage

Allgemeines zu Halver:

Halver ist eine Stadt im Westen des Märkischen Kreises mit ca. 16.000 Einwohnern, landschaftlich reizvoll gelegen an der Grenze von Bergischem Land und Sauerland.

Neben dem dichten Ortskern besteht Halver aus einer Vielzahl kleinerer Siedlungen, die sich über das gesamte umliegende, stark land- und forstwirtschaftlich bestimmte Stadtgebiet verteilen. Entsprechend zentralisiert präsentiert sich auch die Versorgungsinfrastruktur.

Das nächste größere Shoppingcenter finden Sie im ca. 15 km entfernten Lüdenscheid oder im ca. 20 km entfernten Hagen.

In der Stadtmitte Halvers befinden sich eine Sekundarschule (weiterführende Schule), das Anne-Frank-Gymnasium und zwei Grundschulen mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten. Etwas außerhalb befinden sich eine weitere Grundschule und das Eugen-Schmalenbach-Berufskolleg.

Halver ist zurecht stolz auf sein vielfältiges Schulangebot, das neben den umfangreichen Freizeitmöglichkeiten und einer Vielzahl von (Sport-)Vereinen Halver insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv macht.

Eine auskömmliche Zahl an Kindergartenplätzen (verschiedene Träger) sowie ein stetig wachsendes Angebot für die U3-Betreuung ergänzen die herausragende "Bildungslandschaft".

In Halver wird darüber hinaus von verschiedenen Trägern ein umfassendes Versorgungs- und Freizeitangebot für Senioren angeboten (inkl. Tages- und Kurzzeitpflege sowie diverser mobiler Pflegedienste).

Infrastruktur:

Grundschule, Realschule, Gymnasium

Courtage

3,57% inkl. 19% MWSt. des Kaufpreises vom Käufer

Exposé - Galerie



Wohnungstür



Fenster Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Empfang Praxis



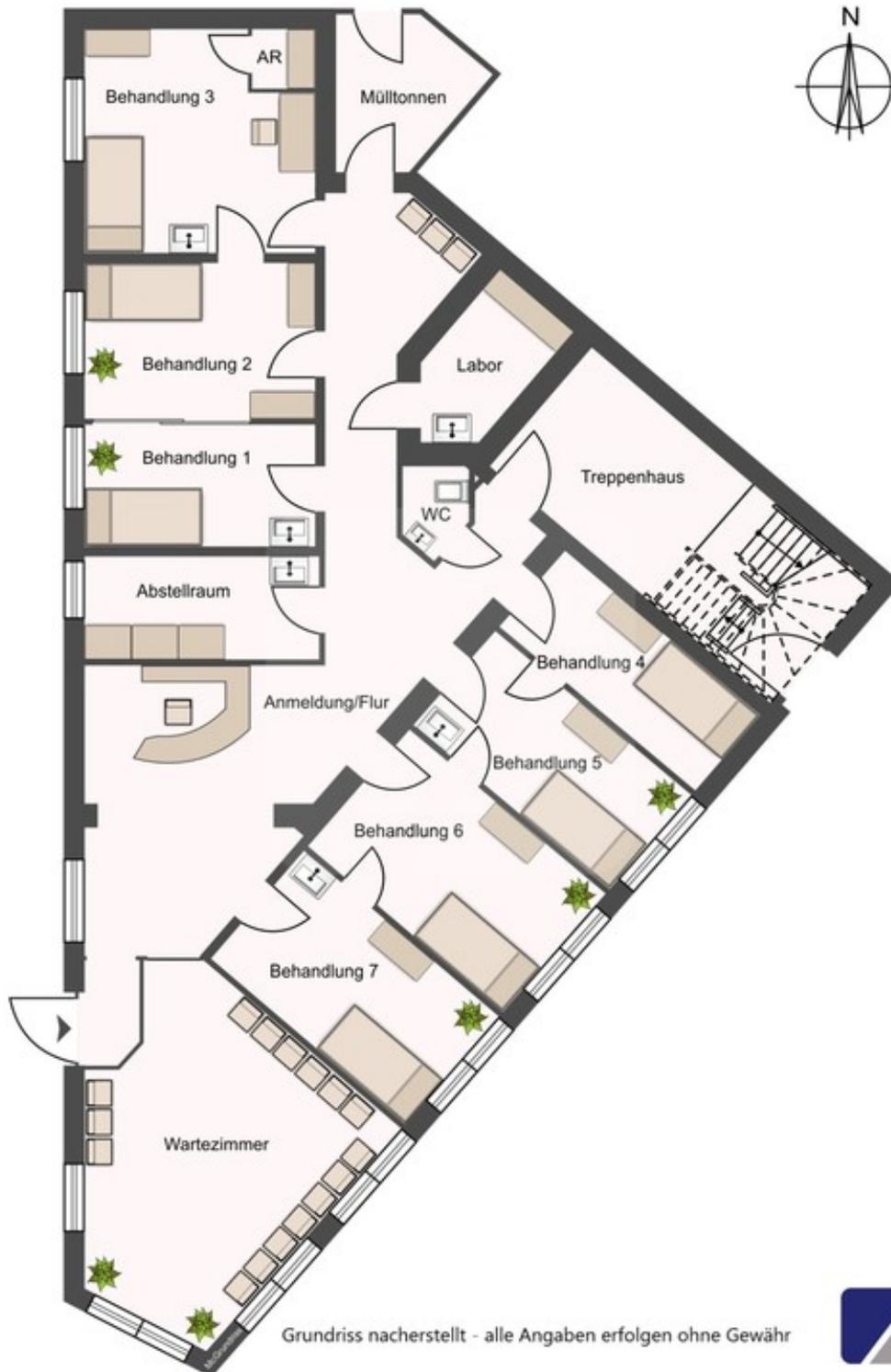
Wartezimmer Praxis

Exposé - Galerie



WW-Speicher Solarthermie

Exposé - Grundrisse



EG - Praxis

Exposé - Grundrisse



OG 1 - WE 1 und 2

Exposé - Grundrisse

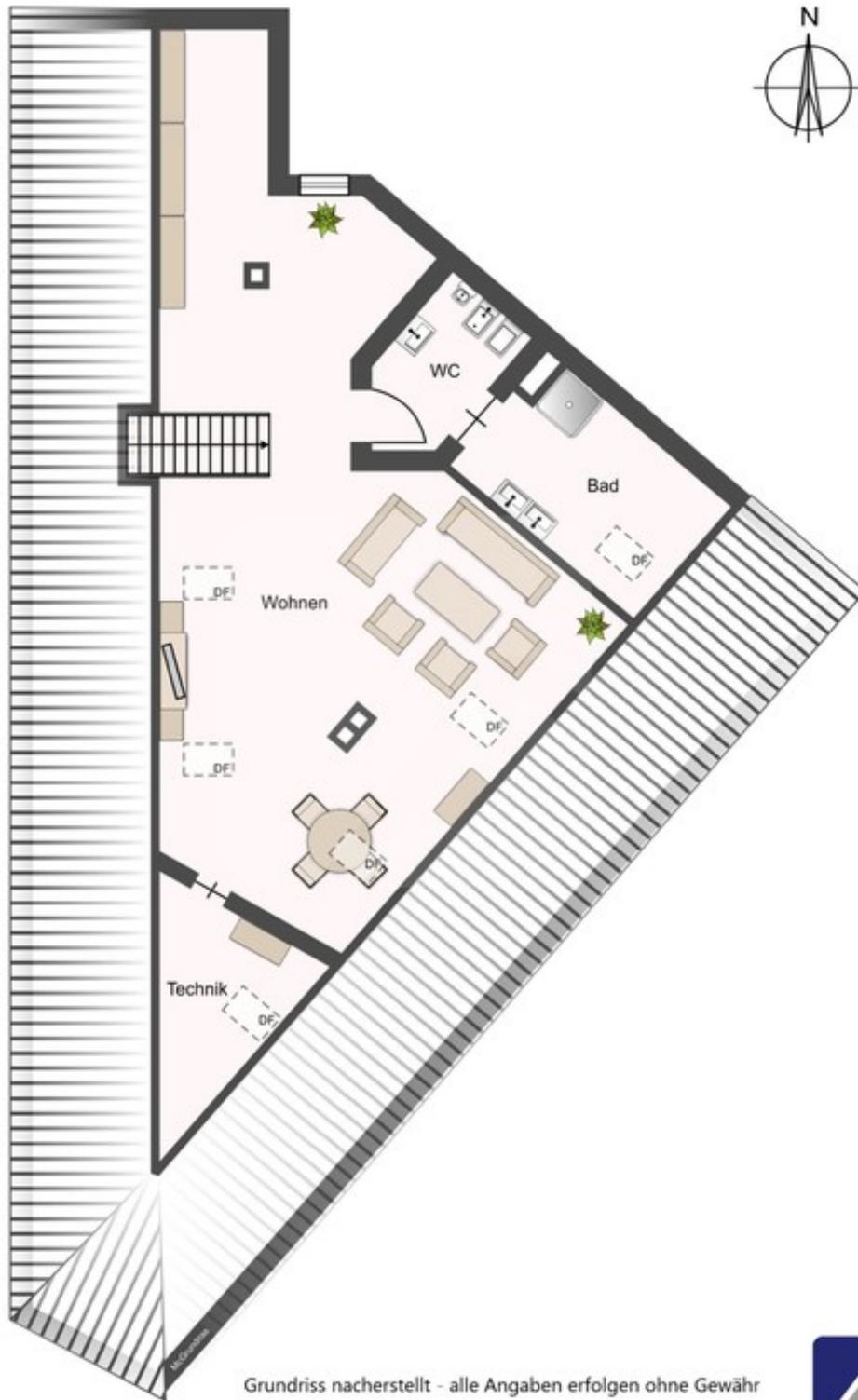


Grundriss nacherstellt - alle Angaben erfolgen ohne Gewähr



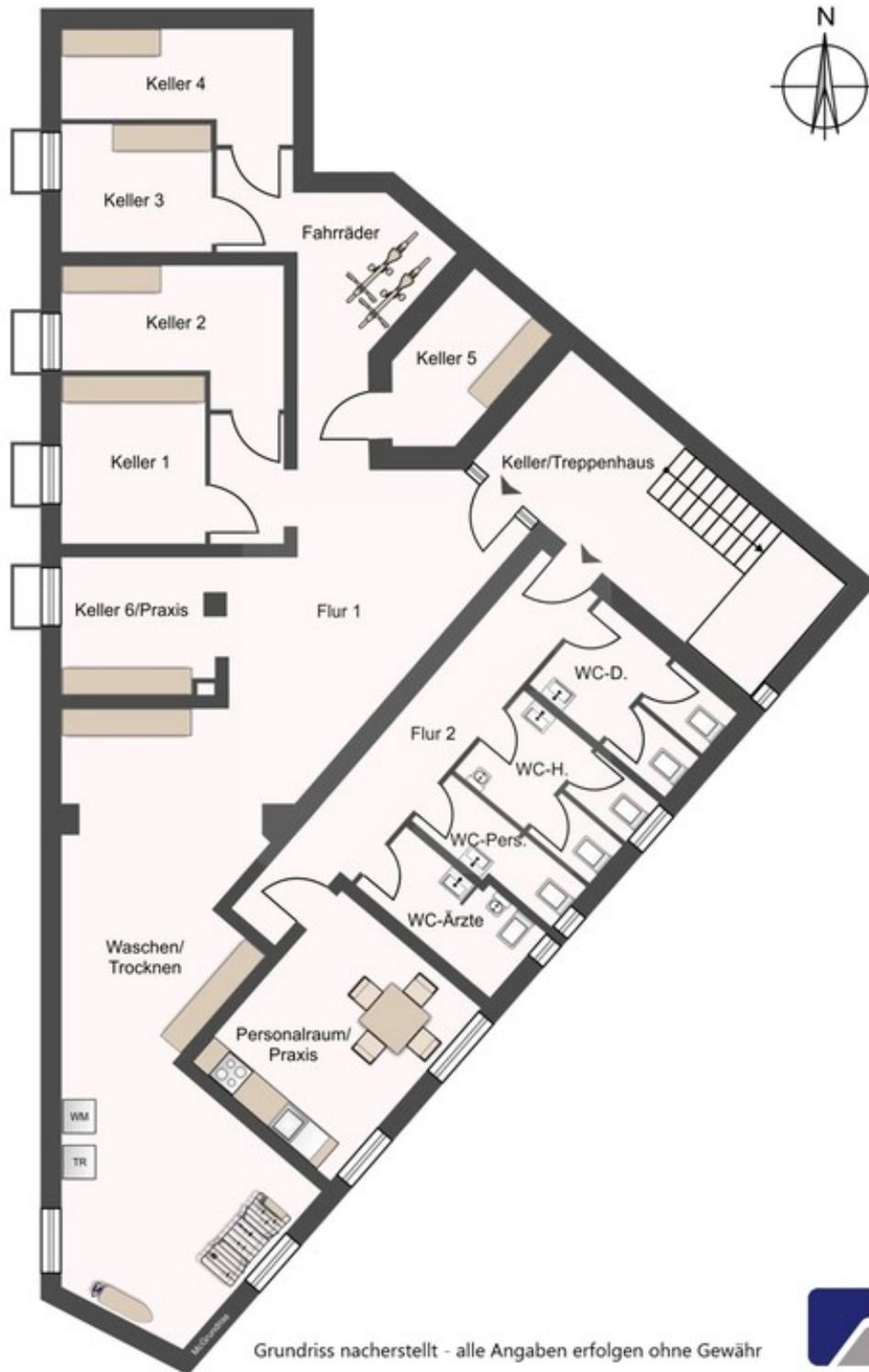
OG 2 - WE 3 und 4

Exposé - Grundrisse



DG - WE 4

Exposé - Grundrisse



KG - Nebenräume und Keller