

Sorgfältiger Eigentümer sucht sorgfältigen Nachfolger für 3 Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen

Verkauft

2.835.000 €

Wohnfläche:
1684.32 m²

Baujahr:
1968

Lage:
42579 Heiligenhaus

Energieklasse:
B (71.9 kWh/(m²·a))

Weitere Eindrücke









Beschreibung

Inmitten einer ruhigen und familienfreundlichen Siedlung in 42579 Heiligenhaus stehen drei zusammenhängende Mehrfamilienhäuser zum Verkauf. Die Gebäude wurden im Jahr 1968 errichtet und befinden sich seit vielen Jahren im Besitz eines Eigentümers, der sich mit großer Sorgfalt und Verantwortungsbewusstsein um die Instandhaltung der Objekte sowie das Wohl seiner Mieter gekümmert hat. Zwar ist er nicht der Erbauer der Häuser, hat sie jedoch mit viel Engagement und einem klaren Qualitätsanspruch geführt. Der Verkauf erfolgt aus Altersgründen.

Die drei Häuser beherbergen insgesamt 24 großzügig geschnittene Wohnungen – jeweils acht Einheiten pro Gebäude. Jede Wohnung ist rund 70 m² groß, verfügt über drei Räume sowie einen Balkon. Insgesamt ergibt sich eine Wohnfläche von etwa 1.686 m². Die Häuser sind vollständig unterkellert und sämtliche Wohnungen sind dauerhaft vermietet, was die Beliebtheit der Lage und die Qualität des Bestands unterstreicht.

Zur Wohnanlage gehören 34 vermietete Stellplätze; neun weitere befinden sich aktuell im Genehmigungsverfahren und werden noch vom Eigentümer fertiggestellt. Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen liegen bei 161.563 Euro. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Stellplätze erhöht sich die Soll-Miete auf 165.343 Euro jährlich.

Ein professioneller Hausmeister ist dauerhaft vor Ort tätig und sorgt gemeinsam mit einem Reinigungsdienst, der die Treppenhäuser regelmäßig pflegt, für Ordnung und einen gepflegten Gesamteindruck – was sich spürbar positiv auf das Wohnklima und die Mieterzufriedenheit auswirkt.

Die Siedlung bietet viel Raum für Familien: Die großzügigen Innenhöfe laden zum Spielen ein, der Straßenverkehr ist weit entfernt, die Nachbarschaft ist gewachsen und freundlich. Das Mietniveau für Bestandswohnungen liegt aktuell bei etwas über 7,00 Euro pro Quadratmeter. Neuvermietungen der letzten Zeit wurden regelmäßig zu Preisen zwischen 8,00 und 9,00 Euro abgeschlossen. Der Marktnavigator von Immobilienscout weist einen Durchschnittswert von 8,36 Euro pro Quadratmeter aus – mit weiter steigender Tendenz.

Diese Wohnanlage bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf gepflegte Substanz, stabile Erträge und zukünftiges Potenzial legen. Die kontinuierliche Betreuung und Instandhaltung durch den Eigentümer und das bestehende Hausmeisterkonzept bilden die ideale Grundlage für eine nachhaltige Investition in einem attraktiven Wohnumfeld.
Lage
Das Objekt liegt in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Wohngegend im Stadtteil Mitte. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

ist sehr gut: Buslinien verbinden die Straße mit dem Heiligenhauser Zentrum und bieten Anschluss an die S-Bahn nach Essen, Ratingen und Düsseldorf. Die Autobahnen A44 und A3 sind ebenfalls schnell erreichbar. Freizeitmöglichkeiten wie der Panoramaradweg Niederbergbahn und umliegende Parks bieten Erholung in der Natur. Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene, grüne Wohnlage mit idealer Infrastruktur – besonders geeignet für Familien, Pendler und Senioren.

Ausstattung

Die drei Mehrfamilienhäuser befinden sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungen vorgenommen, um die Gebäude technisch wie optisch auf einem soliden Niveau zu halten. So wurden zwischen 1997 und 1999 sämtliche Fenster erneuert und die Fassaden gedämmt – ein wesentlicher Beitrag zur Energieeffizienz der Gebäude. Auch im Inneren wurde fortlaufend investiert: Die Bäder der Wohnungen wurden nach und nach saniert, und bei jedem Mieterwechsel erfolgten umfassende Renovierungen der jeweiligen Einheiten.

Ein besonders zukunftsweisender Schritt wurde im Jahr 2023 unternommen: In allen drei Häusern wurde eine moderne Wärmepumpenheizung installiert. Diese sorgt nicht nur für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung, sondern ermöglicht auch dauerhaft niedrige Heizkosten, die laut der letzten Abrechnung unter 1,00 Euro pro Quadratmeter lagen. Zudem wurden sämtliche Wohnungen mit neuen Elektroanschlüssen zur Warmwasserbereitung ausgestattet, was den energetischen Standard weiter anhebt und langfristig Betriebskosten reduziert.

Online ansehen

Dorstener Str. 313
46145 Oberhausen
+49 208 29 01 20
info@kl-immo-web.de
https://kl-immo-web.de
Geschäftsführer:
Juliana Lang
Alexander Khaet