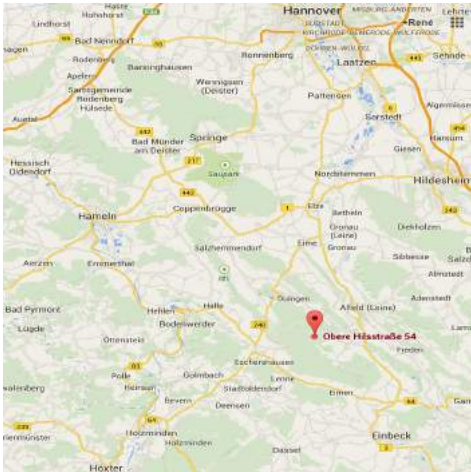


# Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten als Kapitalanlage



31073 Dellingsen, OT. Grünenplan, Obere Hilsstraße 54

## Wohnhaus mit 431 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ausbaufähiger Remise und großem Garten am Wald.

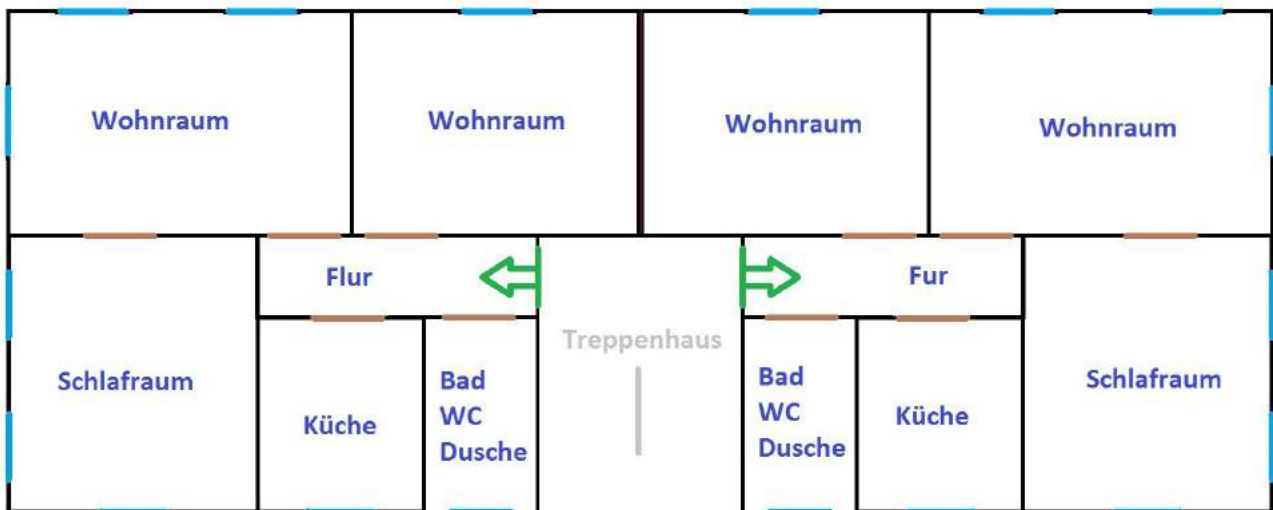
Das solide, 2015 teilsanierte Mehrfamilienhaus befindet sich im idyllischen vormaligen Kurort Grünenplan, in traumhafter Lage direkt am Waldesrand, das hintere, umzäunte Grundstück grenzt an den Bach Vispe. Auf dem 2.423 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich neben dem Hauptgebäude ein stattliches Nebengebäude (Remise), welches weiteres Ausbaupotential anbietet. In der Nachbarschaft sind in gleichartigen Nebengebäuden Ferien- u. Dauerwohnungen entstanden. Garten & Remise bieten aber auch das Potential zur Nutzung als Kindergarten. Das Wohnhaus besteht aus derzeit 5 Wohnungen, davon 4 identische 3-Zimmer Wohnungen und eine zusammengelegte Dachgeschosswohnung. Im Souterrain befinden sich unsanierte Gemeinschaftsräume sowie Mieterkeller mit dem Potential zum Wohnungsausbau.

## Ertragskalkulation:

431 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 4,20 €/m<sup>2</sup> = 1.810,20 € Netto Kaltmiete/Monat.  
Betriebskostenvorauszahlung 810 €/Monat. Weitere Mieteinnahmen für Remise, Garage, Souterrain, Garten: 450 €/M. Jahresbruttoeinnahmen (Soll): 36.842,40 €

Insgesamt: **27.122,40 € Jahres Netto Kaltmiete (Soll)**

## Die Wohnraumsituation:



**4 Wohnungen mit jeweils 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, mit identischen Schnitt (EG und OG), bestehend aus 3 Zimmern. Zentralheizung, die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über in den jeweiligen Wohnungen befindlichen Gasthermen. Bäder mit WC und Dusche. Küche mit Fenster. Größtenteils Laminatböden. Siehe Skizze oben, nicht maßstabsgerecht. Diese Wohnungen stehen für eine sofortige Anmietung zur Verfügung.

**1 Wohnung mit 127 m<sup>2</sup>** im DG wurde aus vormals 2 Wohnungen zusammengelegt. Die sanierte Wohnung mit schönem Ausblick ist ab Monatsanfang bezugsfrei.



**Kaufpreis: VB**