

Eckdaten Zweifamilienhaus Lengerich

Handwerkerhaus: Eigennutzung od. Vermietung - Großes EFH oder ZFH. Eine Wohnung selbst nutzen und die Zweite vermieten - Das Objekt bietet viele Möglichkeiten!!!

Kaufpreis		269.000,00 €
Courtage	3,57%	16.005,50 €
Grunderw.-steuer	6,50%	13.450,00 €
Notar/Amtsgericht	2,00%	5.380,00 €
Kaufnebenkosten		34.835,50 €
Mieteinnahmen Wohnung EG		550,00 €
Mieteinnahmen Wohnung OG		650,00 €
Aktuelle Jahresmieteinnahmen		14.400,00 €
Mögliche Mieteinnahmen inkl.	8,30 € 218,06	23.718,78 €
Garage/Stellplätze	1 Doppelgarage m. elektr. Tor, 4 Stellplätze	
Bruttorendite		5,35%
Mögliche Rendite		8,82%
Darl.-Kost. bei Vollfinanz.	5,50%	14.795,00 €
Monatliche Darl.-Kosten		1.232,92 €
Überschuß bei Soll Vermietung		8.923,78 €
Eigenkapital = Kaufnebenkosten		34.835,50 €
EK Rendite bei Soll Vermietung		68,09%

Weitere Objektdaten	
Baujahr	1933
EG Wohnfläche	105,2
4 Zimmer, Küche, Bad	
OG Wohnfläche	91,79
3 Zimmer, Küche, Bad	
DG Wohnfläche	21,07
4 Zimmer werden aktuell vom OG mitgenutzt. Hier könnte man noch eine separate Wohnung einbauen.	
Gesamtwohnfläche	218,06
Nutzfläche Keller und Dachboden	120
Eigentumsgrundstück	504
Bauweise:	50 cm Massivess Mauerwerk mit Klinker, Holztreppe, Holzdecken
Heizung:	Viessmann Gasheizung 2003
Keller:	voll unterkellert, teilweise als Wohnraum ausgebaut
Dach:	Optisch sehr guter Zustand, BJ unbekannt
Fenster:	1974 mit Rollläden, Einige Fenster 2010
Energiestandard:	Keine Angabe
Leitungen:	Die Leitungen wurden in den 70 igern erneuert. Es gibt aber keine Unterlagen mehr.
Elektrik:	Die Leitungen wurden in den 70 igern erneuert. Es gibt aber keine Unterlagen mehr.

Objektzustand:

Die Bausubstanz ist für das Gebäude sehr gut. Der Keller weist ganz normale Werte auf.
Ein Sanierungsstau ist nicht zu erkennen. Ganz akut muss nichts gemacht werden.
Die Ausstattung der Wohnungen ist sehr einfach. Mittelfristig sind folgende
Renovierungen zu tätigen: Bäder, Maler- und Fußbodenarbeiten
In den nächsten 10 bis 20 Jahren sind folgende Investitionen nötig: Fenster, Dach, Heizung
Mit einem Investitionsvolumen von 80.000 € hätte man alle o.g. Investitionen getätigt.

Lage:

Zentrumsnahe Lage

Grundstückswert	260,00 €	131.040,00 €
Kaufpreis pro QM Wohnfläche		1.233,61 €
Kaufpreis pro QM WF minus Grdst. Wert		632,67 €
Kaufpreis Haus minus Grdst.-Wert		137.960,00 €

Vergleich Neubau:

Grundstück		157.248,00 €
Herstellungskosten	2.300,00 €	501.538,00 €
Außenanlagen		15.000,00 €
Baunebenkosten		20.000,00 €
Keller		60.000,00 €
Gesamtsumme		753.786,00 €

Bemerkungen:

Akutell ist das Objekt an zwei Familien vermietet, die die Miete vom Amt bekommen.
Die Immobilie bietet sich für Eigennutzer an, die eine Einheit vermieten oder das
gesamte Objekt selbst nutzen

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf den Angaben des Eigentümers
und Dritten.