

## 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
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
<b>EG Wohnfläche</b>	105,2
4 Zimmer, Küche, Bad	
<b>OG Wohnfläche</b>	91,79
3 Zimmer, Küche, Bad	
<b>DG Wohnfläche</b>	21,07
4 Zimmer werden aktuell vom OG mitgenutzt. Hier könnte man noch eine separate Wohnung einbauen.	
<b>Gesamtwohnfläche</b>	218,06
<b>Nutzfläche Keller und Dachboden</b>	120
<b>Eigentumsgrundstück</b>	504
<b>Bauweise:</b>	50 cm Massivess Mauerwerk mit Klinker, Holztreppe, Holzdecken
<b>Heizung:</b>	Viessmann Gasheizung 2003
<b>Keller:</b>	voll unterkellert, teilweise als Wohnraum ausgebaut
<b>Dach:</b>	Optisch sehr guter Zustand, BJ unbekannt
<b>Fenster:</b>	1974 mit Rollläden, Einige Fenster 2010
<b>Energiestandard:</b>	Keine Angabe
<b>Leitungen:</b>	Die Leitungen wurden in den 70 igern erneuert. Es gibt aber keine Unterlagen mehr.
<b>Elektrik:</b>	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
<b>Grundstückswert</b>	260,00 €
<b>Kaufpreis pro QM Wohnfläche</b>	1.233,61 €
<b>Kaufpreis pro QM WF minus Grdst. Wert</b>	632,67 €
<b>Kaufpreis Haus minus Grdst.-Wert</b>	137.960,00 €