

## 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                      |  | 329.000,00 € |
| Courtage                       | 3,57%  | 19.575,50 €  |
| Grunderw.-steuer               | 6,50%  | 16.450,00 €  |
| Notar/Amtsgericht              | 2,00%  | 6.580,00 €   |
| Kaufnebenkosten                |  | 42.605,50 €  |
| 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                  |  | 4,38%        |
| Mögliche Rendite               |  | 7,21%        |
| Darl.-Kost. bei Vollfinanz.    | 5,50%  | 18.095,00 €  |
| Monatliche Darl.-Kosten        |  | 1.507,92 €   |
| Überschuß bei Soll Vermietung  |  | 5.623,78 €   |
| Eigenkapital = Kaufnebenkosten |  | 42.605,50 €  |
| EK Rendite bei Soll Vermietung |  | 55,67%       |

| 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

|  |          |              |
|--|----------|--------------|
| <b>Grundstückswert</b>                       | 260,00 € | 131.040,00 € |
| <b>Kaufpreis pro QM Wohnfläche</b>           |          | 1.508,76 €   |
| <b>Kaufpreis pro QM WF minus Grdst. Wert</b> |          | 907,82 €     |
| <b>Kaufpreis Haus minus Grdst.-Wert</b>      |          | 197.960,00 € |

**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 €         |
| <b>Gesamtsumme</b> |            | <b>753.786,00 €</b> |

**Bemerkungen:**

Aktuell 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.