

Eine Menge Potenzial: lukratives Renditeobjekt für Handwerker



Weist 40

34431 Marsberg

Vermietbare Fläche: 910,00 m²

Kaufpreis: 250.000,00 EUR

Scout-ID: 116414629

Objekt-Nr.: A111

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche:	1.100,00 m ²
Wohnfläche ca.:	470,00 m ²
Gewerbefläche ca.:	440,00 m ²
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Qualität der Ausstattung:	Normal
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	1 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	5 Min.

Ihr Ansprechpartner:

Immobilien-Partner Andreas Hustadt

Herr Andreas Hustadt

E-Mail: a-hustadt@web.de

Tel: +49 2992 655658

Fax: +49 2992 655657

Web: <http://www.immobiliensk.de>

Mieteinnahmen p.a. (Ist) : 26.000,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57% incl. MWSt.

Käufercourtage 3,57% incl. MWSt. vom Kaufpreis

Eine Menge Potenzial: lukratives Renditeobjekt für Handwerker



Weist 40

34431 Marsberg

Vermietbare Fläche:	910,00 m ²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Sie suchen ein Anlageobjekt mit hoher Renditechance, sind aber in der Lage viele anfallende Arbeiten selber und günstig zu erledigen? Dann sollten Sie sich diese Immobilie unbedingt näher ansehen! Das Beste: die derzeitige Mietsituation bietet trotz einiger Leerstände bereits rund 10 % Brutto-Mietrendite! Somit dürfte durch weitere Vermietungen noch ein sehr interessantes Rendite-Potenzial bestehen.

Die gemischt nutzbare Immobilie besteht derzeit aus drei Bereichen:

a) die Diskothek

Alteingesessene Marsberger kennen sie wohl alle: Früher Kino, dann Diskothek – viele Jahrzehnte lang der Treffpunkt zum Feiern. Aktuell ist sie allerdings leer stehend, aber mit etwas Aufwand könnten die 330 qm Nutzfläche schnell wieder reaktiviert werden. Sowohl der Gastraum als auch die WC-Anlagen befinden sich in einem gut nutzbaren Zustand.

Für diesen Bereich gilt es einen solventen Mieter zu finden der dann auch selber für die technische Ausstattung sorgen sollte. Die passende Genehmigung zum Betreiben liegt selbstverständlich vor.

b) das Restaurant

Für das Restaurant gilt das Gleiche wie für die Disko: auch dieser Bereich mit rund 110 qm Nutzfläche ist derzeit leer stehend und müsste neu reaktiviert und vermietet werden. Der Zustand ist allerdings schlechter, so dass hier deutlich mehr Arbeit zur Verschönerung dieses Bereiches erforderlich wäre.

c) 7 Wohneinheiten

Die 7 Wohnungen, verteilt über 3 Geschosse, mit insgesamt rund 470 qm Wohnfläche bilden derzeit den lukrativen Kern dieser Immobilie. Sie erbringen aktuell rund 26.000 Euro Brutto-Kaltmiete pro Jahr – und dass obwohl auch hier noch eine Wohnung über 90 qm Fläche nicht vermietet ist. Selbst in diesem Bereich besteht also noch deutliches Potenzial auf eine hoch lukrative Objektrendite.

Insgesamt betrachtet sind die Wohnungen vom Zustand her auf keinem hohen Niveau – umfassende Sanierungen zur Qualitätsverbesserung würden sich allerdings auch nicht rechnen. Die Wohnungen sind für eine gewisse Zielgruppe mit einfachen Ansprüchen und kostengünstigen Mietpreisen geeignet; diese Klientel ist aber auch – nicht zuletzt durch den LWL mit den betreuten Bewohnern – in ausreichender Anzahl vorhanden. Dringende Renovierungen bestehender Schäden sind nicht erforderlich, eine empfehlenswerte Strategie könnte hier die temporäre Renovierung bei Mieterwechsel und ansonsten Instandhaltung der technischen und sanitären Einrichtungen sein.

Ausstattung:

Zustand

Die Immobilie wurde ca. 1950 in massiver Bauweise errichtet und im Rahmen notwendiger Modernisierungen erneuert. Die Kunststoffenster sind aus Ende der 80er Jahre, die Bäder wurden überwiegend in den 90er Jahren renoviert. Das Dach und die Elektrik sind in Ordnung, im Objekt befinden sich insgesamt 3 Heizungen: im Bereich der Disco eine Ölheizung aus den 90er Jahren, für das Restaurant gibt es eine separate Gastherme und für das Wohnhaus eine zentrale Gasheizung aus dem Jahre 2009. Der Gesamtzustand ist somit durchaus akzeptabel, zusätzlichen Investitionsbedarf sehen wir im Rahmen der Instandhaltung und Reparatur kleinerer Schäden die bei einem Haus dieses Alters natürlich höher sein dürften. Bei Mieterwechsel dürften dann jeweils Innenrenovierungen der Böden, Wände und Decken fällig sein. Für all diese Massnahmen wäre handwerkliches Geschick recht hilfreich.

Lage:

Die Stadt Marsberg ist eine Kleinstadt mit rd. 20.000 Einwohnern in 17 Ortsteilen und liegt am östlichen Rande des Sauerlandes. Sie ist über die nahe Autobahn A44, über die Bundesstrasse B7 oder den eigenen Bahnanschluß gut zu erreichen.

Alle notwendigen Einrichtungen zur ärztlichen Versorgung inklusive Krankenhaus sind vorhanden, ebenso alle Schulformen und Kindergärten. Die Stadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Wirtschaftsstruktur, ansonsten sind die nächsten größeren Städte wie Paderborn und Kassel mit dem Auto sehr schnell zu erreichen. Marsberg selbst liegt bereits in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, es gibt zahlreiche Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung. Besonders hervorzuheben sind dabei der Naturpark Diemelsee und die bekannten Wintersportorte Willingen und Winterberg mit großem Freizeit- und Erholungsangebot.

Weitere Informationen zur Stadt und zur Umgebung bekommen Sie im Internet unter www.marsberg.de. Das hier angebotene Objekt befindet sich zentral in der Stadt Marsberg.

Sonstiges:

Interesse / Fragen / Besichtigung

Haben wir Ihr Interesse an dieser Immobilie wecken können? Für weitere Fragen oder einen Besichtigungswunsch schicken Sie uns bitte zunächst eine Kontaktanfrage oder eine Mail mit Ihren Kontaktdaten; Sie erhalten dann weitere Informationen zum Objekt und wir können dann darüber auch einen Besichtigungstermin abstimmen.

Fazit

Eine Menge Potenzial: lukratives Renditeobjekt für Handwerker



Weist 40
34431 Marsberg

Vermietbare Fläche: 910,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR

Eine interessante Mischung aus Gewerbe und Wohnung; handwerkliches Geschick und Einsatz wird hier mit einer hohen Rendite belohnt !!

www.immobilienhsk.de

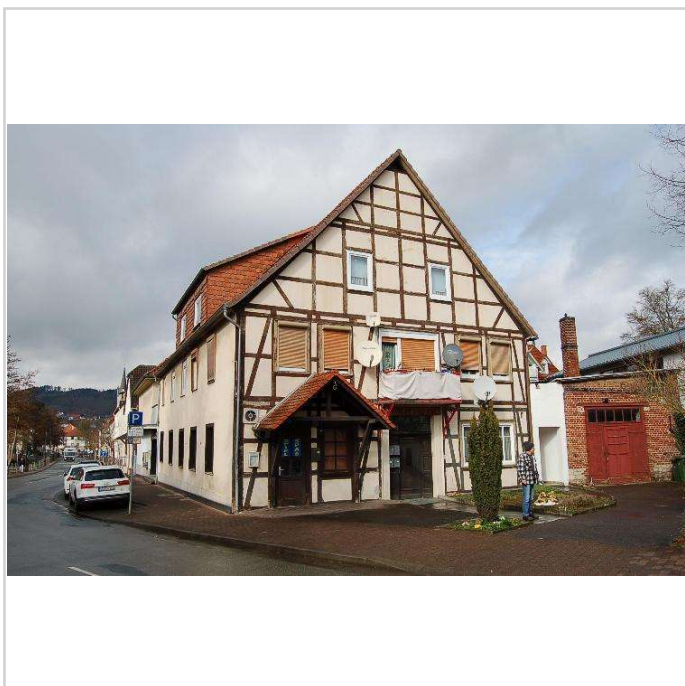
Wohnhaus mit Restaurant



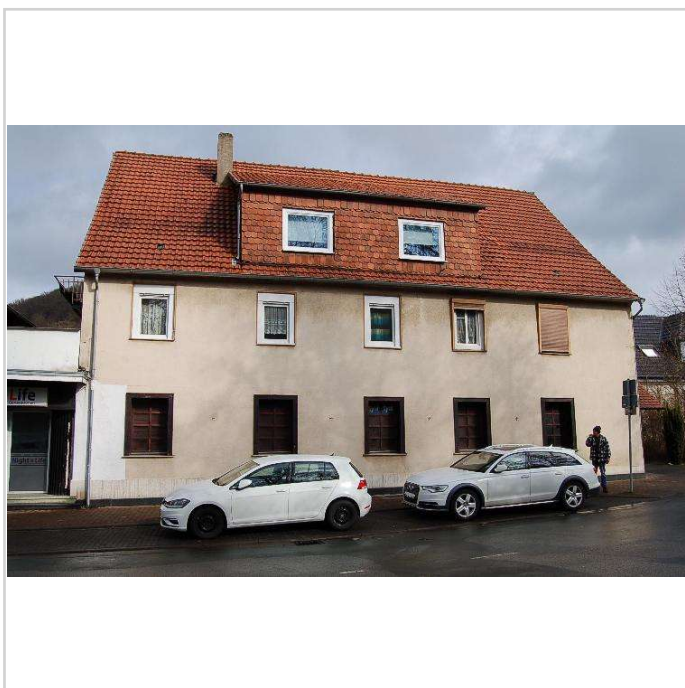
Disco



Disco



Ansicht



Eine Menge Potenzial: lukratives Renditeobjekt für Handwerker



Weist 40
34431 Marsberg

Vermietbare Fläche: 910,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR



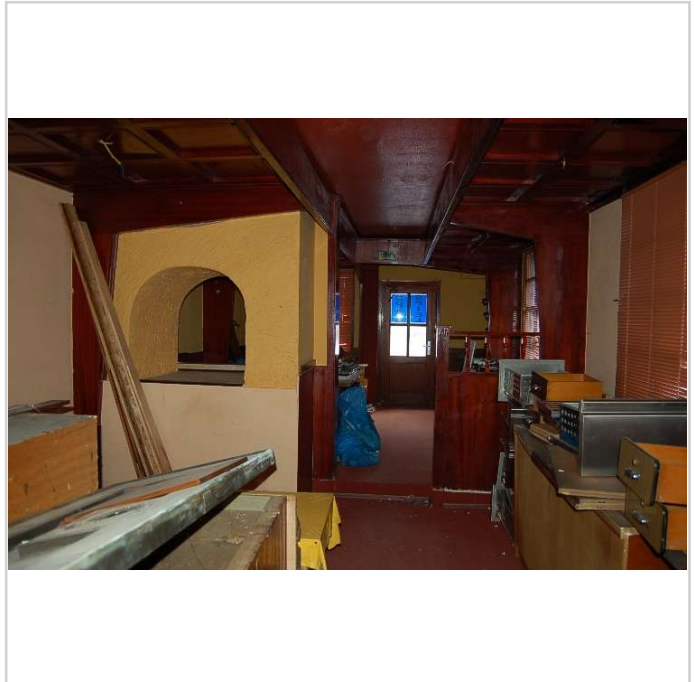
Thekenbereich



WC-Anlage Disco



Elektrik Disco



Restaurant

Eine Menge Potenzial: lukratives Renditeobjekt für Handwerker



Weist 40
34431 Marsberg

Vermietbare Fläche: 910,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR



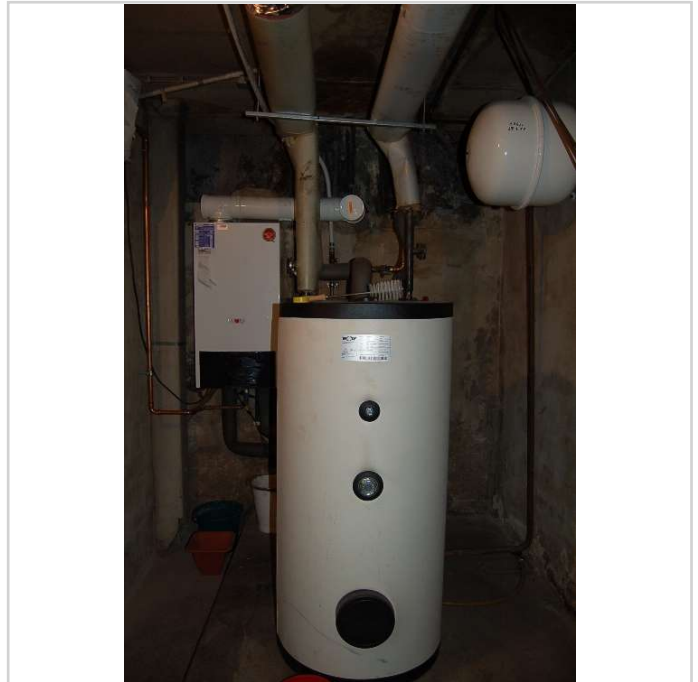
Küche Restaurant



Eingang Wohnhaus



Elektrik Wohnhaus



Gasheizung Wohnhaus

Eine Menge Potenzial: lukratives Renditeobjekt für Handwerker



Weist 40
34431 Marsberg

Vermietbare
Fläche: 910,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR



Gesamtansicht

Eine Menge Potenzial: lukratives Renditeobjekt für Handwerker



Weist 40
34431 Marsberg

Vermietbare Fläche: 910,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR

