



Wohn- und Geschäftshaus in Rheinberg; Nachhaltige Kapitalanlage mit stabilen Mieterträgen

SCH-K4020

| 1982

| 498 m²

| 854 m²

| 26

Die Immobilie

Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit 9 Einheiten in attraktiver Lage von Rheinberg:

7 Wohnungen | 2 Gewerbeeinheiten | 10 Stellplätze | bereits in Teileigentum aufgeteilt

Nachhaltig investieren – statt aufwendig sanieren

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus vereint genau die Eigenschaften, die Kapitalanleger heute suchen: dauerhaft vermietet, breit diversifizierte Mieterstruktur, kontinuierlich modernisiert und bereits in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Die Kombination aus sieben Wohneinheiten, zwei etablierten Gewerbemietern, langfristigen Mietverhältnissen und einer äußerst geringen Fluktuation sorgt für stabile und planbare Mieteinnahmen.

BESONDERS ATTRAKTIV FÜR INVESTOREN:

Das Gebäude ist bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Dadurch besteht jederzeit die Möglichkeit, einzelne Wohnungen oder Gewerbeeinheiten separat zu veräußern und zusätzliche Wertsteigerungspotenziale zu realisieren.

Investment Highlights:

- ☐ 2 Gewerbeeinheiten, langfristig vermietet
- ☐ 7 Wohnungen, vollständig vermietet
- ☐ Jahresnettokaltmiete: 78.152 €
- ☐ Kaufpreis: 1.640.000 €
- ☐ 10 Stellplätze, direkt am Objekt
- ☐ Bereits nach WEG aufgeteilt, zusätzliche Exit-Strategien möglich
- ☐ Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden, hohe Flexibilität für zukünftige Verkaufsstrategien
- ☐ Kontinuierlich modernisiert: Fenster, Bäder, Parkett, Nachtspeicherheizungen, Balkonabdichtungen, Leitungen
- ☐ Keine Leerstände, langjährige Mietverhältnisse

Solide Erträge. Nachhaltige Perspektiven. „Nicht jede Rendite erzählt die ganze Geschichte. Entscheidend ist die Kombination aus laufendem Cashflow, Gebäudesubstanz und Entwicklungspotenzial.“

Eine Kapitalanlage, die heute überzeugt und morgen Perspektiven bietet.

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus verbindet stabile Mieterträge mit einer langfristig attraktiven

Entwicklungsperspektive.

Die vollständige Vermietung, die dokumentierten Modernisierungen sowie die bereits vorhandene WEG-Aufteilung schaffen beste Voraussetzungen für nachhaltige Erträge und maximale Flexibilität. Ob als langfristige Bestandshaltung oder mit Blick auf eine spätere Einzelverwertung – dieses Objekt bietet Investoren zahlreiche strategische Möglichkeiten. Nutzen Sie die Gelegenheit, einen gepflegten Immobilienbestand in gefragter Lage von Rheinberg zu erwerben.

WAS DIESE IMMOBILIE VON VIELEN BESTANDSOBJEKTEN UNTERSCHIEDET

Bei Mehrfamilienhäusern dieser Größenordnung stehen häufig entweder hohe Renditen oder ein sehr guter Gebäudezustand im Vordergrund. Beides gleichzeitig ist vergleichsweise selten.

Dieses MFH überzeugt nicht durch kurzfristige Renditeversprechen, sondern durch eine nachvollziehbare GESAMTQUALITÄT.

Dazu zählen insbesondere:

- die konsequente Instandhaltung über viele Jahre,
- die vollständige Vermietung,
- die ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung,
- die strategische Flexibilität durch die bestehende WEG-Aufteilung,
- die gute Vermietbarkeit aufgrund unterschiedlicher Wohnungsgrößen,
- sowie der attraktive Standort innerhalb einer wirtschaftlich starken Region.

Gerade diese Kombination macht das Objekt zu einer langfristig orientierten Kapitalanlage.

Flächen

Wohnfläche	497,64 m²
Grundstücksfläche	854 m²
Nutzfläche	183 m²
Sonstige Fläche	163,71 m²
Vermietbare Fläche	661,35 m²
Wohneinheiten	7
Gewerbereinheiten	2
Zimmer insgesamt	26
Etagen	2,50
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	10
Balkone	6

Zustand & Erschließung

Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Keller	voll unterkellert

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Bodenbelag	Parkett

✓ Wasch-/Trockenraum

Preise

Kaufpreis	1.640.000 €
Mieterprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	2.98 %
X-fache (Kaufpreis bez. auf Jahresmiete)	21
Nettorendite (%)	4,77

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	19.01.2033
Energieverbrauchskennwert	79,28 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Strom
Heizenergieverbrauchskennwert	79,28 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr (Energieausweis)	1982
Energieausweis-Ausstellungsdatum	20.01.2023
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-invest.de**
Telefon **0281-16399111**
Mobil **0178-6295000**
Fax **0281-16399129**
Weitere **www.baufi-invest.de**
Informationen

E-Mail (Zentrale) **info@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale) **02181-1639910**