

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ratingen

**MFH Ratingen Mitte, 14 Wohnungen 790 qm Wfl., 6  
Garagen, 3 Stellplätze**



Objekt-Nr. **OM-326269**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.380.000 €**

Ansprechpartner:  
Angelika Geissler  
Mobil: 01575 1076577

Sandstraße 8  
40878 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Gesamtfläche	790,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	796,00 m <sup>2</sup>	Garagen	6
Etagen	4	Stellplätze	3
Wohnfläche	790,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Soll	100.000
Preis pro m <sup>2</sup>	3.012,00 €	Nettomiete Ist	100.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	23,80
Modernisierung Jahr	2009	Anzahl Einheiten	14
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird unser MFH mit 14 Wohnungen, 6 Garagen und 3 PKW-Stellplätzen mit ca. 790qm reiner Wohnfläche in Ratingen Mitte.

Dieses Objekt ist seit vielen Jahren in unserem Besitz und wurde 2009 umfangreich modernisiert. Die Elektrik, alle Bäder und Böden etc wurden erneuert und zu attraktivem Wohnraum umgebaut.

Eine 100%ige Vermietung ist seither gegeben, es gibt und gab nie Leerstand. Der Kaufpreis von 3012 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ist marktgerecht, ebenfalls sind Mietsteigerungen auf 11 Euro pro Quadratmeter angemessen( aktuell 9.78 pro qm netto kalt) und daher problemlos möglich.

Damit ergäbe es eine Nettokaltmiete von 110.000 Euro pro Jahr.

Weitere kostspielige Investitionen sind nicht nötig. Lediglich sollte die Heizungsanlage Baujahr 1999(Öl) in naher Zukunft auf die gewünschte Variante vom neuen Besitzer gebracht werden. Hierfür setzten wir nach mehreren Gesprächen mit Heizungsbauern ca. 50.000 Euro an.

8 Wohnungen mit 3 Zimmern, ca. 60 qm , Küche, Diele, Bad, Balkon

4 Wohnungen mit 2 Zimmern, ca. 45 qm, Küche, Diele, Bad, Balkon

2 lichtdurchflutete Dachgeschosswohnungen mit ca. 65 qm, Küche, Diele, Bad.

Details gerne auf Anfrage

Telefonnr: 01575 1076577

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Haus liegt aus Erfahrung perfekt; Bahn, Bus, Stadtzentrum, Geschäfte des täglichen Bedarfs etc. alles fußläufig erreichbar, perfekte Anbindung.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garagen im Hof

# Exposé - Galerie



Hauseingang im Hof



Eingang Whg. re., 60qm, 3 Zi

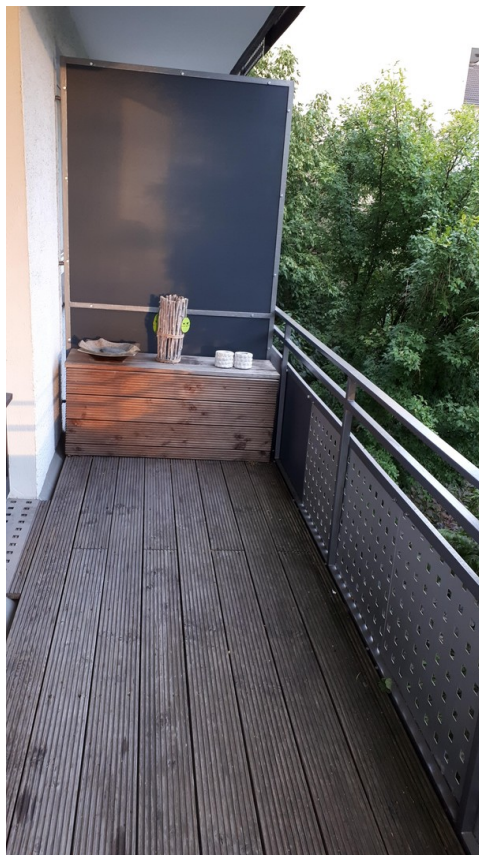


Whg. re., Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Whg re., Whz. mit Balkon



Whg. re. Balkon

# Exposé - Galerie



Whg. re. Schlafzimmer



Whg. re. Küche

# Exposé - Galerie



Whg. re., Zimmer II



Whg. re., Duschbad

# Exposé - Galerie



Whg. re, Duschbad



Whg. li., Diele, 3 Zi, 60 qm



Whg. li., Whz. mit Balkon



# Exposé - Galerie



Wh. li., Schlafzimmer



Whg. li., kl. Zi (Kind, Büro)

# Exposé - Galerie



Whg. li., Wannenbad



Whg. li., Küche



Whg. mi., Whz. Balk. 2Z, 45 qm

# Exposé - Galerie



Whg. mi., Schlafzimmer



Whg. mi., Duschbad



Whg. DG Diele, 3 Zi, ca. 65 qm

# Exposé - Galerie



Whg. DG Wohnzimmer



Whg. DG Zimmer II

# Exposé - Galerie



Whg. DG Schlafzimmer



Whg. DG Bad mit Eckwanne

# Exposé - Galerie



Whg. DG EBK



Whg. DG EBK