Schieder-Schwalenberg

VOLL VERMIETET & GEPFLEGT Mehrfamilienhaus in Waldrandlage

Objektnummer: 26336050



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 449 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 1108 m²

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26336050
Wohnfläche	ca. 449 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	18
Badezimmer	6
Baujahr	1995
Stellplatz	9 x Freiplatz

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 449 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive und voll vermietete Mehrfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage von Schieder-Schwalenberg wurde 1995 in massiver, hochwertiger Bauweise errichtet.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über insgesamt sechs gut geschnittene Wohnungen.
Drei der Wohnungen sind öffentlich gefördert und unterliegen daher einer Mietpreisbindung. Die drei weiteren Wohnungen sind mit Staffelmieten vermietet, die bis 2030 jährlich steigen.

Aktuell erwirtschaftet das Objekt eine jährliche Netto-Kaltmiete von 32.740,92 €.
Ohne weitere Mieterhöhungen liegt die Netto-Kaltmiete nach der letzten Staffelstufe bei 34.352,52 € im Jahr.

Zu dem Haus gehören 9 Stellplätze, die den Mietern zur freien Verfügung stehen. Die fünf Etagenwohnungen verfügen zudem über einen eigenen Kellerraum sowie einen großzügigen Balkon oder eine Terrasse, die Dachgeschosswohnung sogar über zwei Balkone – ein Komfort, der bei Mietern sehr geschätzt wird.

Durch die ruhige Lage direkt am Waldrand profitieren Ihre Mieter von einem weiten Blick über die lippische Landschaft und viel Natur vor der Haustür.

Das Haus steht auf einem ca. 1.108 m² großen Grundstück im Erbbaurecht, das nach aktuellem Vertrag noch bis 2091 läuft.

Durch die gefragten Wohnungsgrößen, die solide Bauweise und die naturnahe Lage ist dieses Mehrfamilienhaus eine wertbeständige Investition, die aufgrund von zufriedenen Mietern wenig Aufwand bereitet.

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

Ausstattung und Details

Die hellen Wohnungen mit cleverem Schnitt sprechen eine breite Mieterschaft an und sind dadurch dauerhaft gut vermietbar.
Die fünf Etagenwohnungen bieten jeweils drei Zimmer, eine separate Küche mit Fenster, ein Bad, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Wohn- und Schlafbereich sind über den Flur klar voneinander getrennt – ideal für Familien und Paare.
Die Souterrainwohnung ergänzt das Angebot mit drei Zimmern, Bad und einer Kochnische im Wohn- und Essbereich.
Fünf Kellerräume sowie ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum runden das Raumangebot ab.
Weitere Details:
• Das Treppenhaus wurde kürzlich gestrichen sowie einzelne Wohnungen teilrenoviert.
• Eine Wohnung verfügt über eine Küche, welche mit veräußert wird.
• Zu dem Haus gehören 9 PKW-Stellplätze.
• Ein ursprünglich geplanter Kellerraum wurde noch während der Bauphase zu Wohnraum umgenutzt. Die dafür erforderlichen Baumaßnahmen wurden umgesetzt. Für diese Änderung wurde jedoch keine neue Wohnflächenberechnung erstellt. Zudem wurde die Terrasse des Souterrains bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt, da sie erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wurde. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Fläche von ca. 19 m², die bei einer aktualisierten Wohnflächenberechnung gegebenenfalls berücksichtigt werden könnte.
Erbbaurecht:
• Eigentümer des Grundstücks ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts – ein verlässlicher Vertragspartner.
• Restlaufzeit des aktuellen Erbbaurechtsvertrages: 65 Jahre mit Verlängerungsoption.
• Erbbauzins: zahlbar halbjährlich. Eine Anpassung erfolgt erst, wenn sich der Verbraucherpreisindex seit der letzten Anpassung (Basis 2. Quartal 2024) um mehr als 10 % verändert.
• Entschädigung bei Erlöschen: 70 % des Gebäudewerts
• Vorkaufsrecht: Dem Erbbauberechtigten steht für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht am Grundstück zu.
Für Kapitalanleger heißt das: weniger Kapitalbindung in Grund und Boden, ein niedriger, langfristig kalkulierbarer Erbbauzins und eine Laufzeit, die weit über übliche Finanzierungs- und Haltezeiträume hinausgeht.
Geförderte Wohnungen:
- Die Mietpreisbindung endet zehn Jahre nach Rückzahlung der Förderdarlehen.
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung dient als Grundlage für die Festsetzung der Miete in den geförderten Wohnungen und kann alle 3 Jahre erneuert werden. Der nächstmögliche Termin ist am 01.01.2029. Sofern die Kosten gestiegen sind, kann somit die Miete angehoben werden.

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

Alles zum Standort

Schieder-Schwalenberg ist eine Kleinstadt mit ca. 8.000 Einwohnern im Südosten des Kreises Lippe, am Rand des Weserberglands.
Die Stadt vereint eine naturnahe Umgebung mit einer gewachsenen Infrastruktur und kurzen Wegen zu den umliegenden Städten.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert. Der beliebte Schiedersee mit Freibad, der Schlosspark am Barockschloss Schieder und die historische Malerstadt Schwalenberg liegen in der Nähe. Wälder und Hügel laden zum Wandern und Radfahren ein.

Das Haus selbst liegt in ruhiger Hanglage am Ortsrand. Die Nachbarschaft ist eine gewachsene Wohnsiedlung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Interessant für Kapitalanleger: Die ruhige, naturnahe Wohnlage spricht vor allem Familien und Paare an, die langfristig bleiben möchten – eine gute Grundlage für stabile Mietverhältnisse und eine verlässliche Vermietung.

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26336050 - 32816 Schieder-Schwalenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold
Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0
E-Mail: detmold@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com