



Exposé

Kapitalanlage

Immobilieninvestment in Neuwied

**TOP
Immobilie**



Anschrift: Mecklenburgstraße 20, 56567 Neuwied

Objektdaten

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Wohnungen:	28
Garage:	15
Stellplatz:	18 (Ausbau an weiteren Stellplätzen möglich)
Gewerbeeinheit:	nein
Keller:	ja
Grundstücksfläche:	ca. 2.238,00 m ² Gesamtfläche
Wohnfläche:	ca. 2.059,54 m ²
Balkon:	ja
Heizungsart:	Etagenheizung / Durchlauferhitzer
Baujahr Gebäude:	ca. 1974
Bauweise:	massiv
Ausstattung:	Standard
Zustand:	gepflegt
Geschosse:	7 Geschosse zzgl. Kellergeschoss
Fenster:	Gebäude Nr.20 mit Doppelverglasung - Kunststoffrahmen in Weiß
Dacheindeckung:	Bitumen / Flachdach
Status:	vermietet
Besonderheiten:	Balkon, ruhige Wohnlage, direkte Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Kellerräume je Wohnung, öffentliche Parkplätze, Garagen, Stellplätze...
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, PVC
Anstehende Gewerke:	Renovierungen u. allgemeine Aktualisierungsarbeiten wurden über die Jahre kontinuierlich durchgeführt.
Wissenswert:	Es wurden vor Kurzem aufwändige Wartungsarbeiten durchgeführt.
Bodenrichtwert:	280,00 Euro Quadratmeter

Mietpreisspiegel

Betrachtet man allgemein den Mietspiegel in Neuwied, liegen die Preisspannen bei ca. 6,80 € - 11,98 € Preis pro Quadratmeter/Wohnfläche. In vergleichbaren Lagen liegen die Mietpreise im Schnitt bei 7,20 EUR pro Wohnfläche (Durchschnittsmiete).

Die Daten zeigen den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote (Medianwerte).
Quelle: u.a. Immowelt 21.10.2022

Preisangaben für Mietswohnungen um Mecklenburgstraße sowie Torneystraße in Neuwied.

Bestandsmiete wird nicht berücksichtigt.

Es handelt sich um angebotene Kaltmiete bei ca. 7,20 EUR – 7,70 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche (siehe Mietskala unten)

Quelle: Immowelt.

Daten:

Vermietbare Fläche gesamt: ca. 2.059,54 m² (Wohnfläche)

Gesamtmiete 28 Wohneinheiten:

Mieteinnahmen kalt Monat (Ist):	ca. 11.115,49 EUR
Mieteinnahmen kalt p.a. (Ist):	ca. 133.385,88 EUR
Mietpreis pro Wohnfläche (Ist):	ca. 5,40 EUR / m ² (Durchschnittswert)

Gesamtmiete 15 Garagen / 4 Stellplätze:

Aktuell werden 14 weitere Stellplätze von dem Eigentümer besetzt (derzeit keine Mieteinnahmen). Eine Garage wird durch den Hauswart benutzt (derzeit keine Mieteinnahmen). Diese können nach dem Erwerb noch zusätzlich vermietet werden.

Mieteinnahmen Monat (Ist):	ca. 830,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	ca. 9.960,00 EUR

Die 15 Garagen sind teilweise mit 45,00 EUR sowie 50,00 EUR vermietet, 4 Stellplätze von insgesamt 18 Stellplätzen sind mit je 20,00 EUR vermietet. Nach dem Erwerb können die weiteren 14 Parkplätze ggf. auch mit einem höheren Mietbetrag vermietet werden. Derzeit wird eine Garage durch den Hauswart genutzt.

Rendite:

Mieteinnahmen gesamt p.a.:	ca. 143.345,88 EUR
Rendite (Ist):	5,03 %

(Die Darstellung der Rendite sind ohne die Kaufnebenkosten berechnet)

Beispieldarstellung Gesamtmiete 28 Wohneinheiten mit einer Vergleichsmiete mit 7,50 EUR pro Quadratmeter/Wohnfläche:

Mieteinnahmen kalt Monat:	ca. 15.446,55 EUR
Mieteinnahmen Garagen + SP:	ca. 1.200,00 EUR (Stellfläche mit 20,00 € berechnet)
Mieteinnahmen + SP/Garage Monat:	ca. 16.646,55 EUR
Mieteinnahmen + SP/Garage p.a.:	ca. 199.758,60 EUR
Rendite: 7,01 % (ohne Kaufnebenkosten)	
Mietpreis pro Wohnfläche:	ca. 7,50 EUR / m ²



Der Mietpreis pro Quadratmeter liegt aktuell bei ca. 5.40 € (Kaltmiete)

Bitte beachten Sie, dass die ortsübliche Vergleichsmiete bei ca. 7,20 EUR liegt.



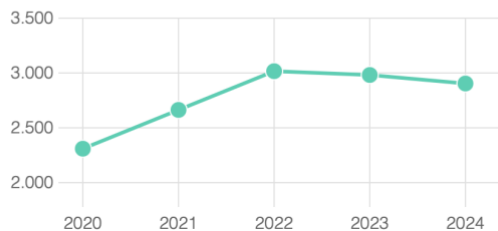
Vermietbare Fläche: 2.059,54 m²



Mieteinnahme gesamt ist p.a.: 143.345,88 EUR (jährlich)

📈 Entwicklung der Kaufpreise für Häuser

auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Häuser in Mecklenburgstr. 20 und Umgebung.



9,13 €/m²

Mietpreis Q1 2024

+8%

Mietpreisentwicklung zu Q1 2023

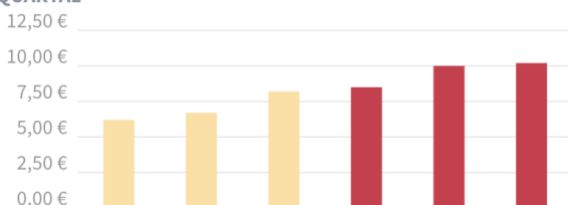


Wohnungen

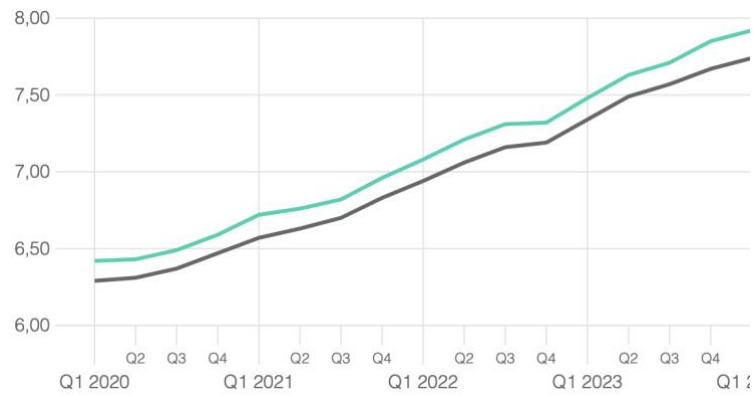
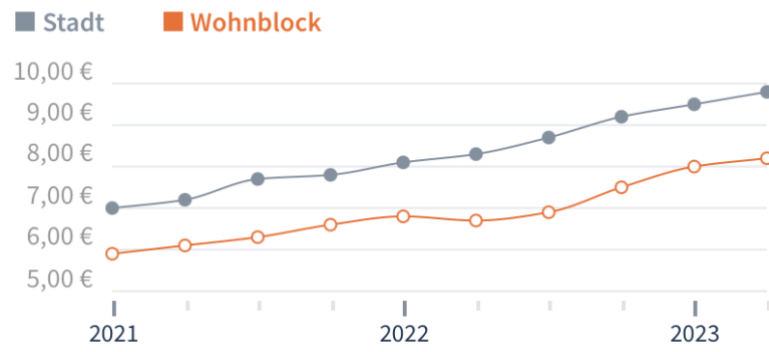
Aktueller Mietpreis ⓘ

Ø 8,20 €/m²

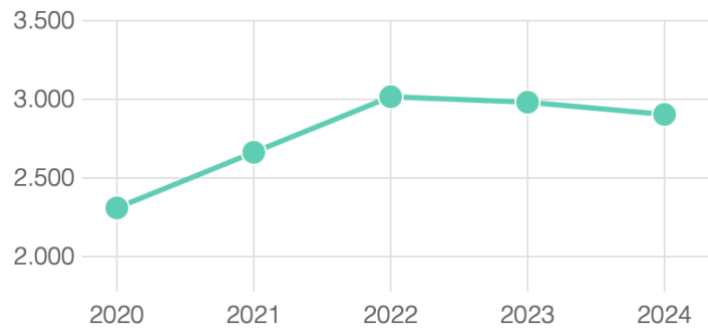
DIE TEUERSTEN UND GÜNSTIGSTEN ANGEBOTE IM LETZTEN QUARTAL



PREISVERLAUF ÜBER 3 JAHRE



7.20 € - 10.20 € pro m²
 Mietpreis Wohnung pro m² Marktanalyse/Recherche in 56567 Neuwied Torney



2.422 € - 2.904 € pro m²
 Kaufpreise Eigentumswohnung pro m² Marktanalyse/Recherche in 56567 Neuwied-Torney

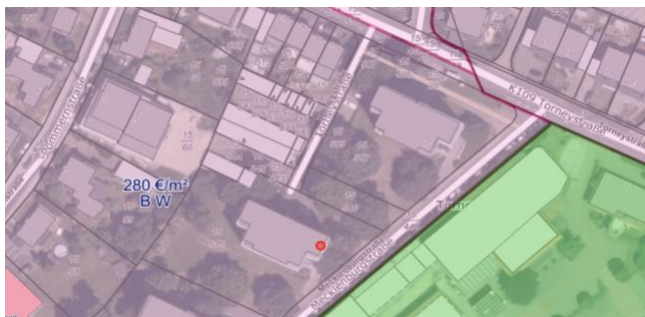
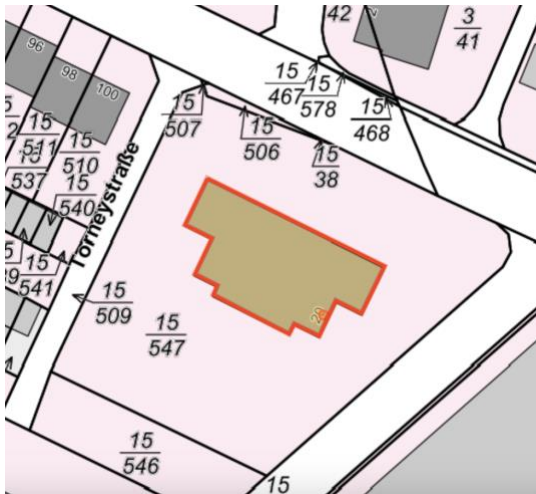
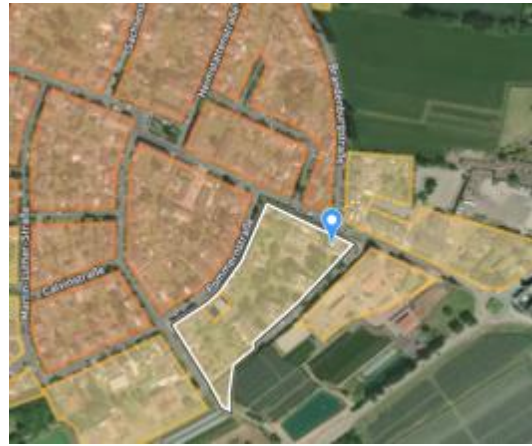
DIE TEUERSTEN IMMOBILIEN-ANGEBOTE IN TORNEY (Q4)

10,20 €/m²
 null, Neuwied

DIE GÜNSTIGSTEN IMMOBILIEN-ANGEBOTE IN TORNEY (Q4)

6,20 €/m²
 null, Neuwied

Standort & Lage:



OBJEKTDESCHEIBUNG:

Kapitalanlagen mit 28 Wohneinheiten!

Voll vermietet mit viel Potential in einer TOP Wohnlage von Wohnpark Neuwied-Torney.

Ein interessantes Renditeobjekt für den cleveren Kapitalanleger.

Das freistehende Objekte mit 28 Mietswohnungen wurden um 1974 errichtet. Die Anlage befindet sich nahe Zentrum von Neuwied.

Das massiv erbaute Wohnhaus befindet sich in einer guten Grundsubstanz.

In den letzten Jahren wurden viele Gewerke erneuert u. viele Wohneinheiten modernisiert.

Die Baderäume wurden in den letzten Jahren teilweise saniert.

Die Fensterelemente wurden bei der Nr. 20 zwischen 2014-2017 mit Kunststoffrahmen Doppelverglasung erneuert.

Das Objekt verfügt 7 Etagen mit je 4 Wohnungen pro Etage, die in je 3 Zimmer unterteilt sind.

Die Wohnungsgrößen der 28 Wohneinheiten liegen pro Etage mit zwei Wohnungen bei ca. 86,43 m² sowie zwei weitere Wohnungen mit ca. 60,68 m². Ein idealer Grundriss für 2 bis 4 Personen-Haushalte. Unter Umständen könnte man auch Wohnungen zusammenlegen, was aber vorab zu klären wäre. Die gut geschnittenen hellen Wohnungen liegen in einem verkehrsberuhigten Bereich.

Dank der guten Lage sind Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Rewe, Banken, Restaurants etc.) fußläufig zu erreichen.

Gute Verkehrsanbindung und gute Einkaufsmöglichkeiten als Voraussetzung für eine optimale Vermietung zu besten Konditionen sind hier selbstverständlich.

Ein besonderes Merkmal bei den beiden Objekten ist die einzigartige Aussicht, der „Eifelblick“ bzw. eine schöne Aussicht zu dem Westerwald/Eifel und Naturpark Rhein/Westerwald.

Das Deutsche-Eck in Koblenz und das Zentrum von Koblenz ist mit dem PKW in ca. 19 Minuten zu erreichen.

Auch das bekannte Weinanbaugebiet Mosel kann von Neuwied-Torney gut mit dem PKW angereist werden.

Sportvereine, Tennis-Club sowie Bildungseinrichtungszentren und Schulen wie Gymnasium, Realschule, Wirtschaftsschule (LES) und Berufsschule sind in unmittelbarer Nähe. Am gleichen Wohnpark ist die sehr bekannte und angesehene CMC Corzilius Praxis für Orthopädie und Sportorthopädie, der bis heute von Herr Dr. Corzilius geführt wird.

Der Gewerbepark von Neuwied ist mit dem PKW in nur ca. 5 Minuten zu erreichen.

Sie erwerben mit dieser Immobilie eine nachhaltige Kapitalanlage mit einer grundsoliden Rendite. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt insgesamt 18 PKW-Stellplätze und 15 Garagen. Zu jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeteilt. Der Ausbau an weiteren Stellplätzen ist möglich, welches auch langfristig vermietet werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der rückwärtige Garten, den alle Mieter nutzen können. Die Wohnungen werden über eine Etagenheizung beheizt. Die Fassade ist mit ca. 8 cm Rollfilz gedämmt. Insgesamt wurde das Objekt fortlaufend modernisiert, jedoch sind weitere Renovierungsmaßnahmen empfehlenswert.

In den letzten Jahren wurden umfassende Modernisierungen durchgeführt. Unter anderem sind auch Gewerke wie Strom, Wasser, teilweise Bäder und Türen erneuert worden.

Vereinbaren Sie mit uns ein Besichtigungstermin und wir gehen mit Ihnen gemeinsam vor Ort alles in Ruhe durch.



Ansicht: Straßenansicht



Ansicht: Seitenansicht



Ansicht: Rückansicht



Ansicht: Straßenansicht



Ansicht: Rückansicht



Ansicht: seitlich



Ansicht: Straßenansicht



Ansicht: seitlich



Ansicht: Straßenansicht



Ansicht: Rückansicht



Ansicht: Rückansicht



Ansicht: Grünfläche / Gehwege



Ansicht: Grünfläche



Ansicht: Grünfläche / Gehwege



Ansicht: Garagen



Ansicht: Garagen



Ansicht: Garagen



Ansicht: Stellplätze für PKWs



Ansicht: seitlich



Ansicht: Straßenansicht



Ansicht: Rückansicht



Ansicht: Rückansicht



Ansicht: seitlich



Ansicht: seitlich



Ansicht: Aussicht Wohnung



Ansicht: Aussicht Wohnung



Ansicht: Aussicht Wohnung



Ansicht: Balkon



Ansicht: Wohnung.



Ansicht: Straße



Ansicht: Rückansicht / Garagen



Ansicht: Nebengebäude / Praxis Dr. Corzilius



Ansicht: Wohnung



Ansicht: Wohnung



Ansicht: Badezimmer.



Ansicht: WC



Ansicht: Duschraum



Ansicht: Dusche



Ansicht: Wohnung.



Ansicht: Wohnung



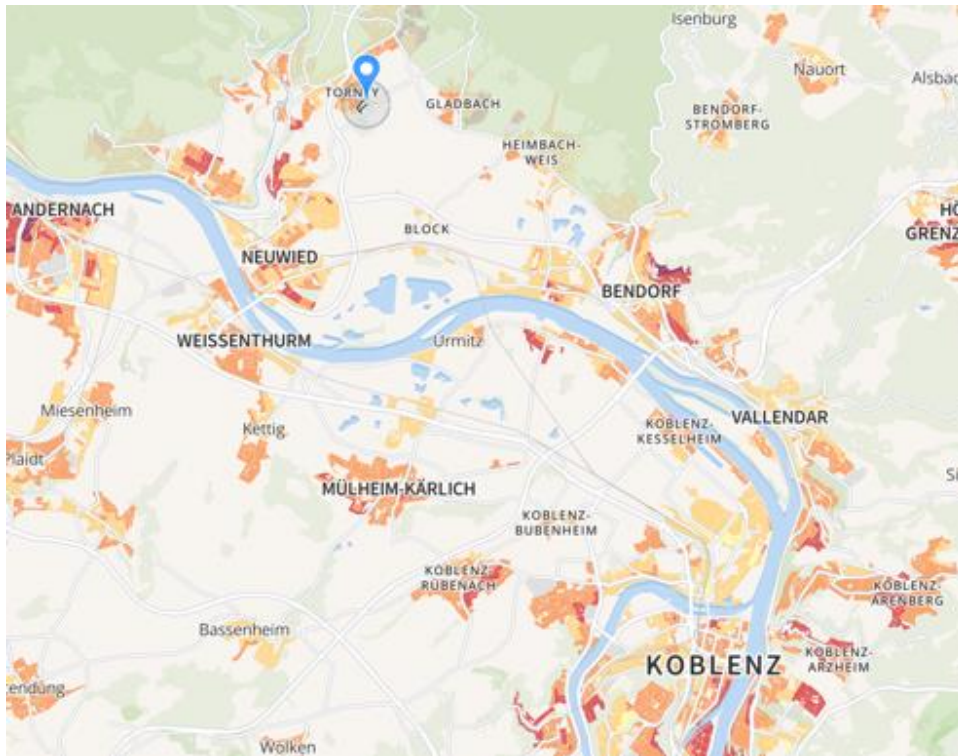
Ansicht: Rückansicht



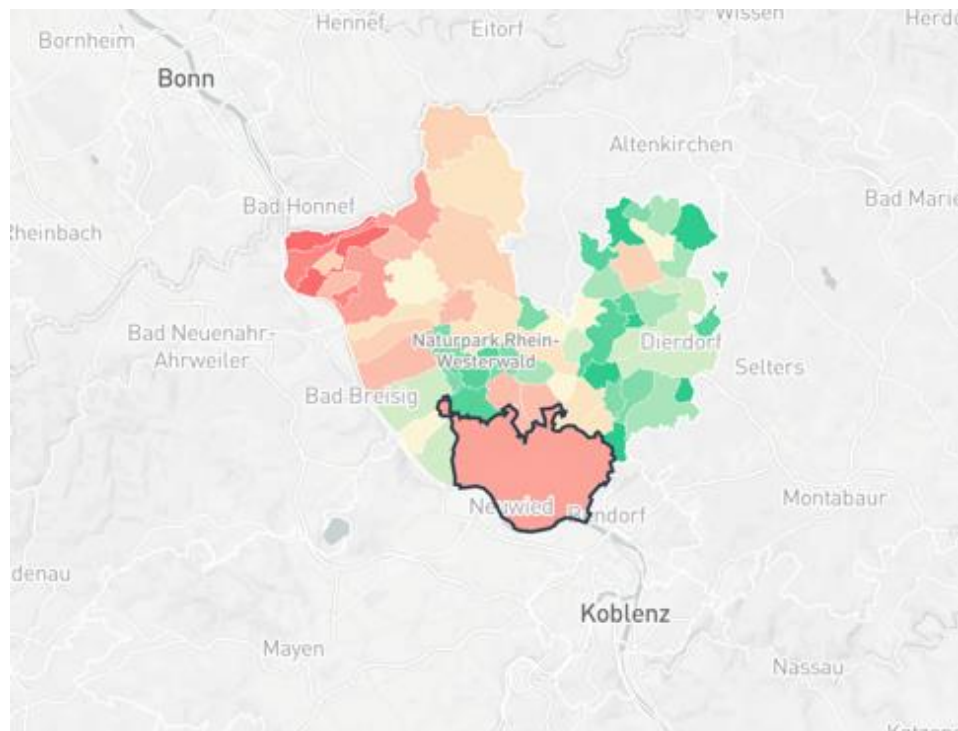
Ansicht: Grünfläche



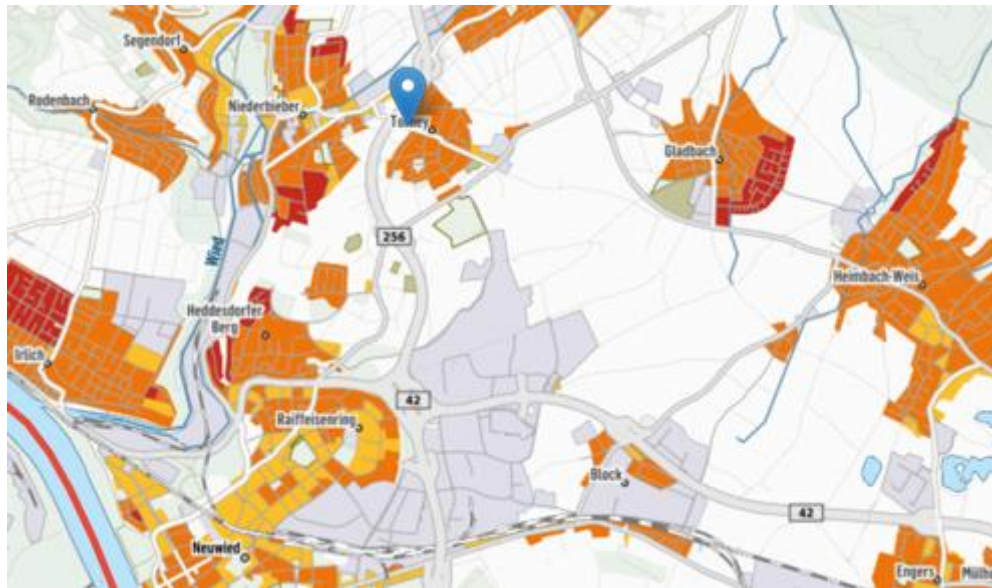
Ansicht: Luftansicht / Luftaufnahmen



Ansicht: Karte/Neuwied



Ansicht: Karte/Neuwied



Ansicht: Karte/Neuwied



Ansicht: Karte/Neuwied

LAGE UND BESONDERHEITEN

Das Objekt liegt in einer bevorzugten Wohngegend von Neuwied. Trotz zentraler Lage hat man hier dennoch die Möglichkeit, die Ruhe im Alltag zu genießen. Die Stadt liegt am Südrand des rechten Rheinufer bzw. im nördlichen Teil von Rheinland-Pfalz.

Aufgrund ihrer guten Lage ist die attraktive Kapitalanlage hervorragend an das öffentliche Nahverkehrssystem angeschlossen.

Zukünftige Bewohner profitieren von der verkehrsgünstigen Lage und ihrer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt und leicht erreichbaren öffentlichen Verkehrsmittel.

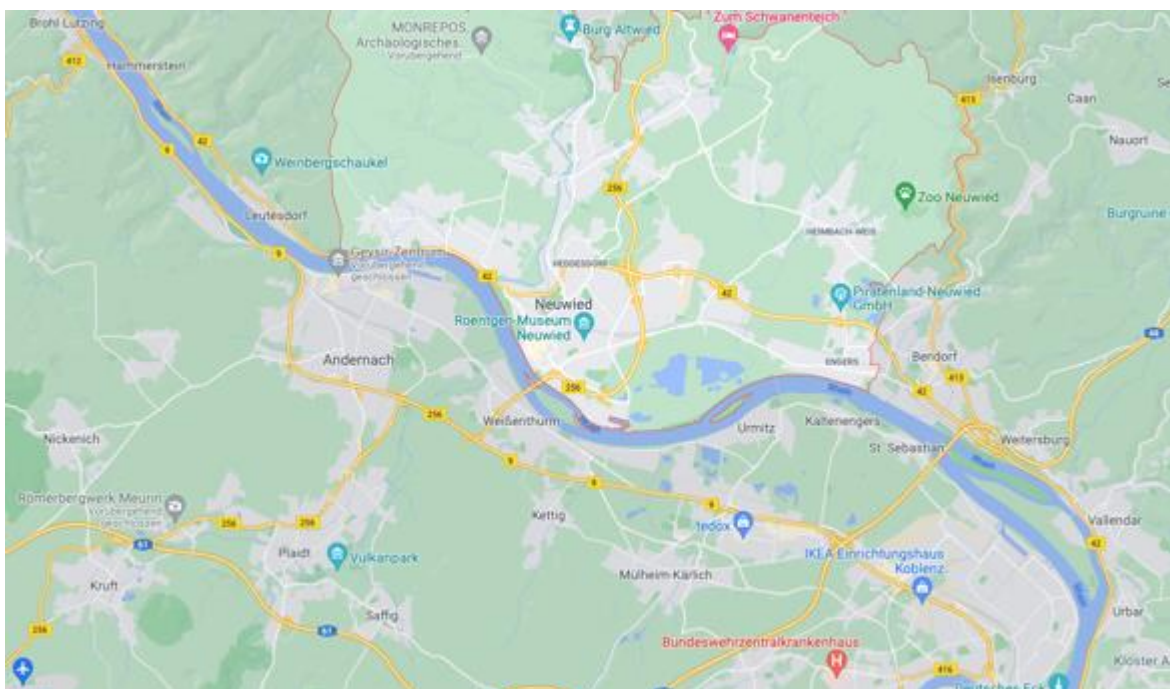
Die Stadt hat seinen Besuchern und Bewohnern viel zu bieten. Es findet zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl von Veranstaltungen statt wie kulturelle Events oder Stadtfeste mit großen Marktständen.

Für ein besonderes Lebensgefühl sorgen lokale Sportvereine oder die bekannte

Deichwelle. Eine große Auswahl an vielfältigen Gastronomielokalen wie

Restaurants und Bars runden das attraktive Angebot in Neuwied ab. Das kulturelle Angebot ist reichhaltig und bietet für jeden die Möglichkeit, sich in Neuwied wohlfühlen. Sie können in

Neuwied Kunst und Kultur erleben oder sportliche Aktivitäten und Wellness genießen. Auch finden sich zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche.



Ansicht: Karte Standort Neuwied

MERKMALE:

- Gepflegtes Wohngebiet
- Aussicht Eifel und Naturpark Rhein/Westerwald
- gute Verkehrsanbindung
- Balkon
- helles Treppenhaus
- keine Mietrückstände
- helle Wohnungen
- praktische Grundrisse
- Parkmöglichkeiten direkt vor Ort
- zu jeder Wohnung ein Kellerraum
- 15 Garagen
- 18 PKW-Stellplätze
- Ausbau an weiteren PKW-Stellplätzen möglich
- voll unterkellert
- Gartenanlage

VERKEHRSLAGE:

In wenigen Minuten mit dem PKW zu erreichen:

- 50 Min. Flughafen - Airport Köln/Bonn
- 65 Min. Flughafen Frankfurt am Main
- gute Anbindung zur Bundesstraße 42 (B42) und der B256
- ca. 20 Min. Autobahn A3
- ca. 19 Min. Koblenz Zentrum
- ca. 19 Min. Deutsche-Eck
- ca. 25 Min. Weinanbaugebiet Mosel
- ca. 5 Min. Industriegebiet Neuwied
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- naheliegend befindet sich die Rheinbrücke
- bevorzugtes Wohngebiet von Neuwied

Jetzt in Kapitalanlage investieren und mit Immobilien in die Zukunft anlegen.

Kaufpreis: 2.850.000,00 €

Selbstverständlich eröffnen sich mit dem Kauf einer Kapitalanlage auch Fragen, die in keinem Exposé beantwortet werden können. Wir stehen Ihnen deshalb gerne und kompetent für nähere Informationen sowie für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass durch den Erwerb der Immobilie zzgl. eine Maklergebühr von 3,57 % des Kaufpreises entsteht.

Die Angaben erfolgen auf Grund der Informationen der Eigentümer u. der Hausverwaltung, eine Gewährleistung durch uns wird hiermit ausgeschlossen. Die Nachprüfung obliegt dem Käufer. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



Ihr Ansprechpartner: Herr Kacar Sinan
Immobilienmakler / Immobilienexperte



**Optimum Immobilie - Geprüfter Immobilienmakler –
Deutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft
Büro: 02644 – 809 47 66**



Kontakt:

Ansprechpartner: Herr Kacar

Mobil: 0160 / 847 888 0

E-Mail: info@optimum-immobilie.de

Neustraße 5

53545 Linz am Rhein



Sonstiges:

Gültigkeit

Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes anerkennt der Nutzer die nachstehenden Bedingungen. Als Verwendung des Angebotes gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns oder dem Eigentümer.

§1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Angebote

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Tagen, unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere weitere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschlussfall ursächliche Tätigkeit an.

§ 3 Provisionspflicht: 3,57 % vom Kaufpreis

An Provisionen sind bei Vertragsabschluss die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge zu zahlen. Wir haben auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objekts vollzogen wird. Die für die Anmietung oder Pacht gezahlte Provision wird in diesem Fall angerechnet. Der Provisionsanspruch entsteht z. B. auch bei Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf, wie auch bei Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung.

Wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehalts des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird, bleibt der Anspruch auf Provision bestehen. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet.

§ 4 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§5 Neubau-Immobilien

Alle angebotenen Neubau-Objekte u. Neubau-Projekte sind Beispiele. Die Angaben, Planung, Größe, Maße sowie die angegebenen Preise können abweichen.

§6 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

§7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Das Unternehmen Optimum Immobilie, haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

§8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.