



Exposé

Kapitalanlage mit drei Wohnungen

**TOP
Immobilie**



Anschrift: Asbacher Straße 41, 53783 Eitorf (gelb markiert)

Objektdaten

Objektart:	Wohnhaus
Wohnungen:	3
Zimmer:	6 Zimmer (plus im EG erweiterbar)
Stellplatz:	öffentliche Parkplätze
Gewerbebeeinheit:	nein
Keller:	ja
Grundstücksfläche:	ca. 217,40 m ² Gesamtfläche
Wohnfläche:	ca. 130,69 m ²
Nutzfläche:	ca. 25,67 m ²
Anbau:	ca. 27,32 m ²
Gebäudenutzfläche:	ca. 183,68 m ²
Balkon:	ja (Wohnung OG Terrasse)
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Baujahr Gebäude:	ca. 1930
Bauweise:	massiv
Ausstattung:	Standard/einfach
Zustand:	normal (gewöhnliche Abnutzung)
Geschosse:	3 Geschosse zzgl. Kellergeschoss
Fenster:	Dreifachverglasung und. Doppelverglasung / Kunststoffrahmen
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Status:	vermietet
Besonderheiten:	Stadtzentrum / teilweise saniert / gut vermietbare Wohneinheiten
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Anstehende Gewerke:	Renovierung u. allgemeine Aktualisierungsarbeiten sind empfehlenswert.
Wissenswert:	<u>Sanierungsmaßnahmen 2012:</u> - Erneuerung der Stromleitungen - neue Heizungsanlage - neue Dachdämmung - zum größten Teil neue Dreifachverglasung



Mietpreisspiegel

Betrachtet man allgemein den Mietspiegel in Eitorf, liegen die Preisspannen bei ca. 8,40 € - 15,98 € Preis pro Quadratmeter/Wohnfläche.

Die Daten zeigen den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote (Medianwerte).

Quelle: u.a. Immowelt | Immoscout | Homeday | Gutachterausschuss NRW (15.03.2024)

Preisangaben für Mietwohnungen um Asbacher Straße in Eitorf. Bestandsmiete wird nicht berücksichtigt.

Es handelt sich um aktuell angebotene Kaltmieten für Mietwohnungen in vergleichbaren Lagen in Eitorf bei ca. 7,20 EUR – 15,98 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche (siehe Mietskala unten)

Daten:

Vermietbare Fläche gesamt: ca. 130,69 m² (Wohnfläche)

Gesamtmiete 3 Wohneinheiten:

Mieteinnahmen kalt Monat (Ist): ca. 1.550,00 EUR

Mieteinnahmen kalt p.a. (Ist): ca. 18.600,00 EUR

Mietpreis pro Wohnfläche (Ist): ca. 11,86 EUR / m²

Rendite: ohne Kaufnebenkosten mit einem Kaufpreis von 295.000 EUR

Mieteinnahmen gesamt p.a.: ca. 18.600,00 EUR

Rendite (Ist): ca. 6,30 %

Rendite: inkl. Kaufnebenkosten mit einem Kaufpreis von 295.000 EUR

Mieteinnahmen gesamt p.a.: ca. 18.600,00 EUR

Rendite (Ist): ca. 5,66 %

Die Rendite ist eine Orientierung, welches sich in diesem Prozentsatz befinden kann/wird.

Hierbei ist die persönliche steuerliche sowie finanzielle Grundlage zu berücksichtigen, was die Werte nochmals positiv beeinflussen kann.

Gesamtkaltmiete 3 Wohneinheiten:

EG: 550,00 EUR (Kaltmiete) Wohnfläche: ca. 42,10 m² Quadratmeter: ca. 13,06 EUR
 OG: 550,00 EUR (Kaltmiete) Wohnfläche: ca. 47,88 m² Quadratmeter: ca. 11,49 EUR
 DG: 450,00 EUR (Kaltmiete) Wohnfläche: ca. 40,71 m² Quadratmeter: ca. 11,05 EUR



Der Durchschnitt Mietpreis pro Quadratmeter liegt aktuell bei ca. 11,87 € (Kaltmiete)

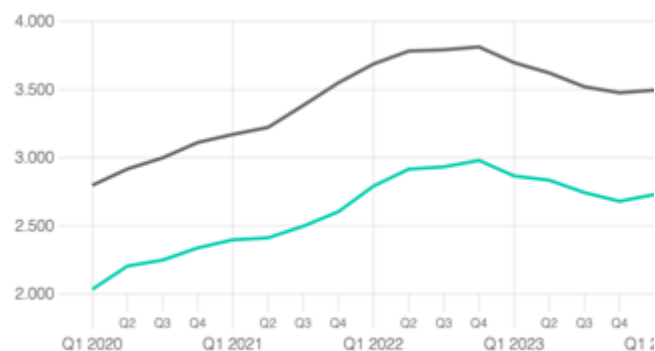
Bitte beachten Sie, dass dies der aktuelle Durchschnitt ist.



Vermietbare Fläche: 130,69 m²



Mieteinnahme gesamt ist p.a.: 18.600,00 EUR (jährlich)



Jahr	Wohnungen Ø Preis	Häuser Ø Preis
2024	2.811 €/m²	2.295 €/m²
2023	2.798 €/m²	2.272 €/m²
2022	2.974 €/m²	2.346 €/m²
2021	3.070 €/m²	2.424 €/m²
2020	2.693 €/m²	2.149 €/m²

Quelle: Immoscout24 / Kaufpreis pro Quadratmeter in Eitorf

Darstellung: Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche in Eitorf

Der Kaufpreis pro Quadratmeter liegt hier bei ca. 1.886,67 EUR

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Eitorf
Postleitzahl	53783
Gemarkungsname	Eitorf
Gemarkungsnummer	4019
Ortsteil	Eitorf
Bodenrichtwertnummer	404046
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	250 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	0
Bemerkung	Asbacher Str.

Tabelle 1: Richtwerkdetails

Standort & Lage:



PREISTREND ÜBER 12 MONATE

Ort **+19 %** Wohnblock **+19 %**

PREISVERLAUF ÜBER 3 JAHRE



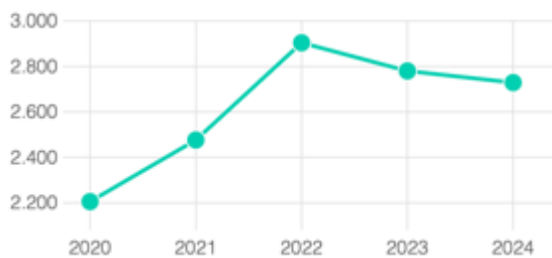
Marktanalyse/Recherche in 53783 Eitorf
Daten von Gutachterausschuss
Nordrhein-Westfalen

Lage und Wert	
Gemeinde	Eitorf
Wohnlage	gut
Immobilienrichtwertnummer	21909
Immobilienrichtwert	2340 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	einfach

Kaufpreise Immobilien pro Quadratmeter
Marktanalyse/Recherche in 53783 Eitorf
Daten von Gutachterausschuss
Nordrhein-Westfalen

Q1 2024
Ø 2.729 €/m²

zu Q1 2023
-5%



Durchschnittskaufpreis pro m² in 53783 Eitorf



Aktueller Mietpreis ⓘ

Ø 15,30 €/m²

Wohnungen

Quelle: Homeday/ Mietpreis pro Quadratmeter in Eitorf

15,30 € Durchschnittsmiete pro m² in 53783 Eitorf

📅 2024

Durchschnittskaufpreis pro m² in 53783 Eitorf Daten von
Gutachterausschuss
Nordrhein-Westfalen
Immobilienrichtwert

2340 €/m²
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

OBJEKTDESCREIBUNG:

Eine Kapitalanlage mit 3 Mietwohnungen

Ein Objekt als sichere Anlage und attraktiver Rendite

Ein interessantes Renditeobjekt für den cleveren Kapitalanleger.

Das freistehende Objekt mit drei Mietwohnungen wurden um 1930 errichtet. Die voll vermietet Immobilie befinden sich im Stadtzentrum von Eitorf.

Das massiv erbaute Wohnhaus befindet sich in einer guten Grundsubstanz.

Die Wohnungen sind auf 3 Etagen aufgeteilt.

Unter Umständen könnte man auch die Wohnungen als Eigentumswohnungen konzipieren, was aber vorab mit der entsprechenden Behörde zu klären wäre.

Die Wohnungen liegen in einem verkehrsberuhigten Bereich. Dank der guten Lage sind

Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verbindungen fußläufig zu erreichen.

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

Ein weiteres Merkmal bei diesem Objekt sind die öffentlichen Parkplätze, die sich direkt vor dem Objekt befinden.

Das Krankenhaus, Restaurants Ärzte und weitere wichtige Einrichtungen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Das Haus ist voll unterkellert, zu jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt. Im hinteren Teil des Gebäudes befindet sich ein kleiner Innenhof, der Zugang ist auch mit PKW möglich.

Die Immobilie präsentiert sich als ideale Investitionsmöglichkeit.

Die drei gut strukturierten Wohnungen bieten sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktive Perspektiven.

1. Wohnung im Erdgeschoss:

- 2 Zimmer Wohnung mit Küche und Bad (mit dem hinteren Anbau kann die Wohnung im Erdgeschoss mit einem weiteren Zimmer erweitert werden bzw. die Wohnung auf 3 Zimmer ausgebaut werden).

- Zugang zum Hinterhof und Keller

2. Wohnung im Obergeschoss:

- 2 Zimmer Wohnung mit Küche und Bad

- Zugang Dachterrasse

3. Wohnung im Dachgeschoss:

- 2 Zimmer Wohnung mit Küche und Bad

Potenzial und Rendite:

- weitere Renovierungs- und Modernisierungsmöglichkeiten für Wertsteigerung.
- Attraktive Vermietungsaussichten aufgrund der vielseitigen Wohnungskonfigurationen.

Lage:

- Zentrale Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Parks in unmittelbarer Nähe
- Beliebtes Wohnviertel, das stetig an Wert gewinnt.
- öffentliche Parkplätze direkt vor der Haustüre

Dieses Dreifamilienhaus ist für eine vielversprechende Rendite eine gute Anlage, was es zu einer lohnenden Investition macht.

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

Gehen Sie mit uns in die Verhandlungen und kontaktieren Sie uns.



Ansicht: Straßenansicht



Ansicht: Straßenansicht



Ansicht: Straßenansicht



Ansicht: Innenhof



Ansicht: Fassade



Ansicht: Eingang



Ansicht: Fassade/Dämmung



Ansicht: Seitenweg zum Innenhof



Ansicht: Innenhof/hinetrn



Ansicht: Kammer hinten



Ansicht: Kellerabteil



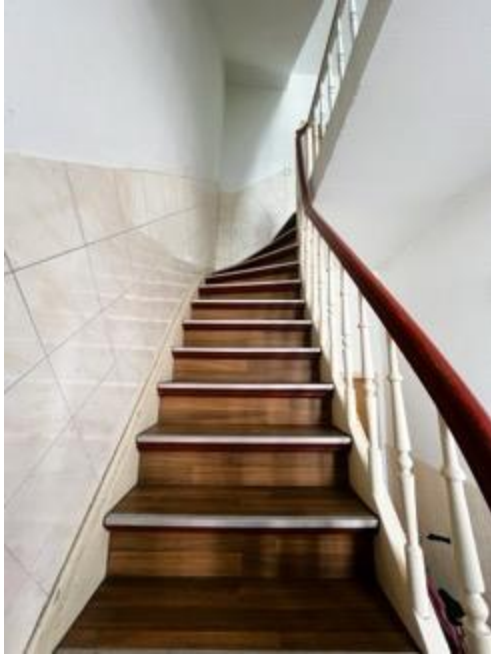
Ansicht: Treppenhaus



Ansicht: OG Treppenhaus



Ansicht: OG Treppenhaus



Ansicht: Treppenhaus



Ansicht: Kellerabteil



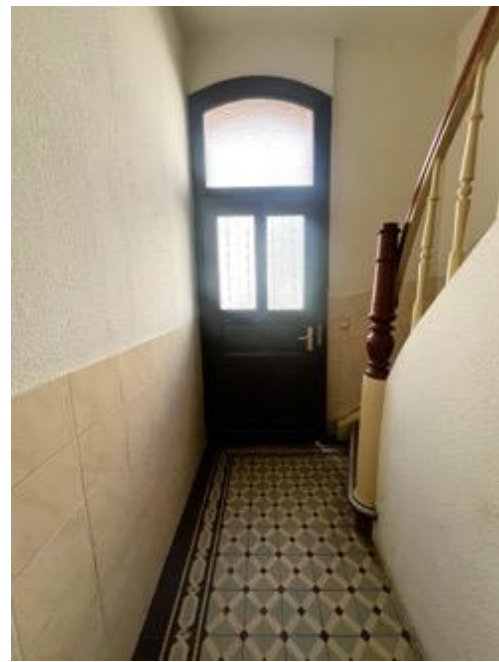
Ansicht: Stromkasten (neu/2012)



Ansicht: Kellerabteil



Ansicht: Innenhof



Ansicht: Eingang EG



Ansicht: Küche



Ansicht: Küche



Ansicht: Küche



Ansicht: Schlafraum

LAGE UND BESONDERHEITEN

Das Objekt liegt in einer bevorzugten Wohngegend von Eitorf. Die zentrale Lage bietet die Möglichkeit, alles fußläufig zu erreichen. Eitorf selbst liegt im idyllischen Siegtal.

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

Die Mieter profitieren von der verkehrsgünstigen Lage und ihrer hervorragenden Anbindung und leicht erreichbaren öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Stadt/Gemeinde Eitorf hat seinen Besuchern und Bewohnern viel zu bieten. Es findet zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl von Veranstaltungen statt wie kulturelle Events oder Stadtfeste, Karneval oder Kirmes.

Sportvereine, Wander- und Radwege sowie die Natur/Wälder bieten hier eine hohe Lebensqualität. Auch eine große Auswahl an vielfältigen Gastronomielokalen wie Restaurants und Bars runden das attraktive Angebot in Eitorf ab. Das kulturelle Angebot ist reichhaltig und bietet für jeden die Möglichkeit, sich in Eitorf wohlfühlen. Sie können Kunst und Kultur erleben oder sportliche Aktivitäten, Freizeitbad genießen. Auch finden sich zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche. Wanderwege sowie Naturerlebnisse befinden sich naheliegend am Verkaufsobjekt.



Ansicht: Karte Standort Eitorf



MERKMALE:

- Stadtzentrum
- Zentrale Lage
- gute Verkehrsanbindung
- Terrasse
- helles Treppenhaus
- keine Mietrückstände
- helle Wohnungen
- praktische Grundrisse
- Parkmöglichkeiten direkt vor Ort
- Innenhof
- Keller
- naheliegend befinden sich alle alltäglichen Geschäfte, Ärzte und Einrichtungen

VERKEHRSLAGE:

In wenigen Minuten mit dem PKW zu erreichen:

- ca. 36 Min. Flughafen - Airport Köln/Bonn
- ca. 65 Min. Flughafen Düsseldorf
- gute Anbindung zur Fahrtrichtung Köln/Bonn/Düsseldorf und Frankfurt/Koblenz
- naheliegenden Nachbarorte: Hennef - Sankt Augustin - Siegburg - Altenkirchen - Asbach

Jetzt in Kapitalanlage investieren und mit Immobilien eine sichere Zukunft genießen.

Kaufpreis: 295.000,00 €

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.