Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel



MEHRFAMILIENHAUS IN RHEINBERG ZUR KAPITALANLAGE

SCH-K4020	1982	661 m²	854 m²	26
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

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: 78.753 €

□□ Kaufpreis:1.400.000 €

□□ 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 UNTERSCHEIDET

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	**661,35 m²**
Grundstücksfläche	**854 m²**
Nutzfläche	**183 m²**
Sonstige Fläche	**163,71 m²**
Vermietbare Fläche	**661,35 m²**
Wohneinheiten	**7**
Gewerbeeinheiten	**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

Die Immobilie verfügt über eine funktionale und nachhaltige Ausstattung, die den Anforderungen eines breiten Mietermarktes entspricht und eine langfristig gute Vermietbarkeit unterstützt.

- Massivbauweise mit vollständig verklinkerter Fassade
- Sieben Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten
- Sechs der Wohnungen mit großzügigen Balkonen
- Gute Hausgemeinschaft
- Wohnungen im 1. Obergeschoss zusätzlich mit praktischem Abstellraum am Balkon
- Eigener Kellerraum für jede Wohnung
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller mit separatem Außenzugang
- Zehn PKW-Stellplätze
- Sukzessive erneuerte Elektro-Speicherheizungen in den vergangenen Jahren
- Größtenteils modernisierte Badezimmer
- Wohn- und Schlafräume mit Echtholzparkett
- Küchen, Flure, Bäder und sonstige Nebenräume gefliest
- Kontinuierlich erneuerte Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren
- Bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt

Heizungsart	**Etagenheizung**
Befeuerung	**Elektro**
Bodenbelag	**Parkett**

✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in einer gut etablierten Wohnlage von Rheinberg mit einer dauerhaft hohen Wohnraumnachfrage. Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die gewachsenen Infrastruktur und die gute Anbindung an den Individual- und öffentlichen Nahverkehr tragen wesentlich zur nachhaltigen Vermietbarkeit des Objekts bei.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Berufspendler als auch für Familien ausgesprochen attraktiv. Über die nahegelegenen Bundesautobahnen A57 und A42 bestehen schnelle Verbindungen nach Duisburg, Moers, Kamp-Lintfort, Krefeld, Düsseldorf sowie in das gesamte Ruhrgebiet. Auch die niederländische Grenze ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch Städte wie Venlo, Nimwegen (Nijmegen) und Arnheim (Arnhem) bequem erreichbar sind. Dies macht den Standort auch für grenzüberschreitend tätige Berufspendler und Unternehmen besonders interessant. Busverbindungen sowie der Bahnhof Rheinberg gewährleisten zudem eine gute Anbindung an den regionalen Schienenverkehr.

Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken. Kindergärten und sämtliche Schulformen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld, wodurch sich die Lage gleichermaßen für Familien, Berufstätige und Senioren eignet.

Freizeit und Erholung

Rheinberg bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege durch die reizvolle Niederrheinlandschaft laden zu ausgedehnten Touren ein. Der historische Stadtkern mit seinen Cafés und Restaurants, der Stadtpark, das denkmalgeschützte Underberg-Freibad sowie vielfältige Sport- und Kulturangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität. Darüber hinaus sind der Rhein sowie die historischen Ortsteile der Stadt beliebte Ausflugsziele und unterstreichen den besonderen Charme des Wohnstandortes.

Die Lage vereint eine ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Damit bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und stellt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer einen attraktiven Wohnstandort dar.

Preise

Kaufpreis	**1.400.000 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**2.98 %**
X-fache (Kaufpreis bez. auf Jahresmiete)	**17.78**
Nettorendite (%)	**5,63**

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**

Impressionen

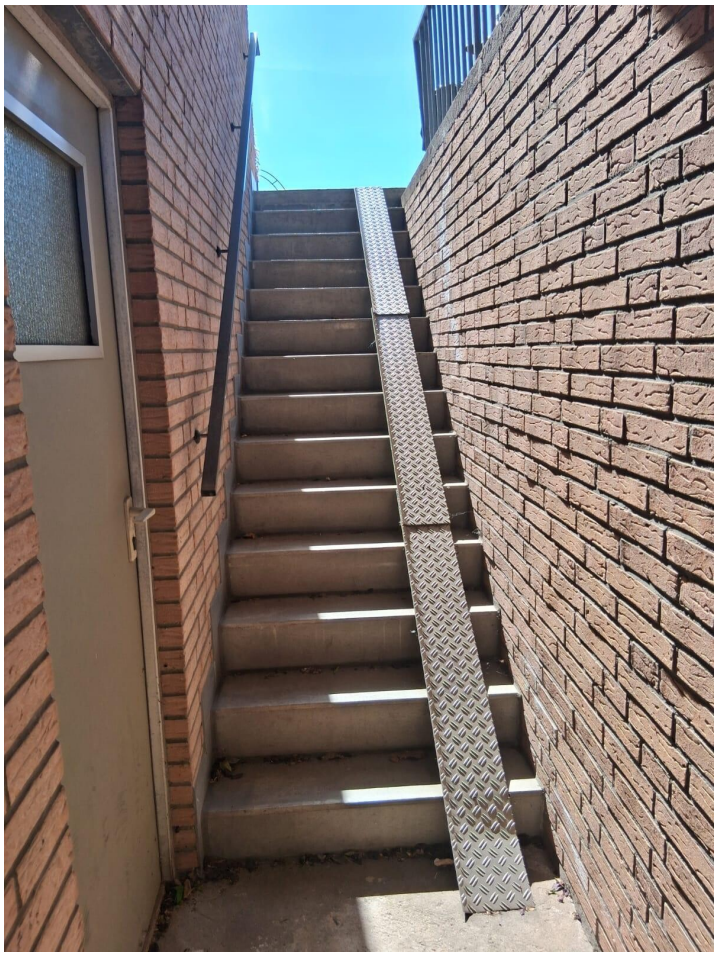




MEHRFAMILIENHAUS IN RHEINBERG ZUR KAPITALANLAGE







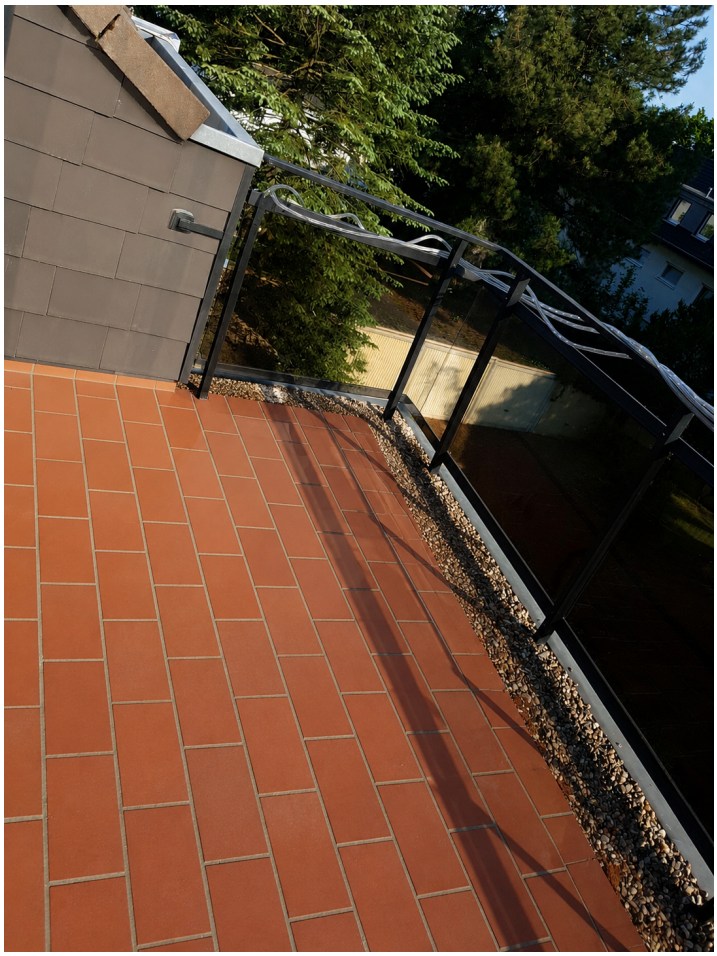














Kontakt

Stephanie Schicht

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

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

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