



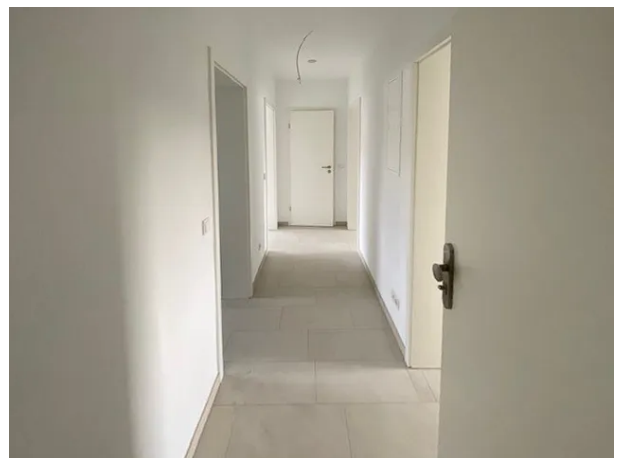
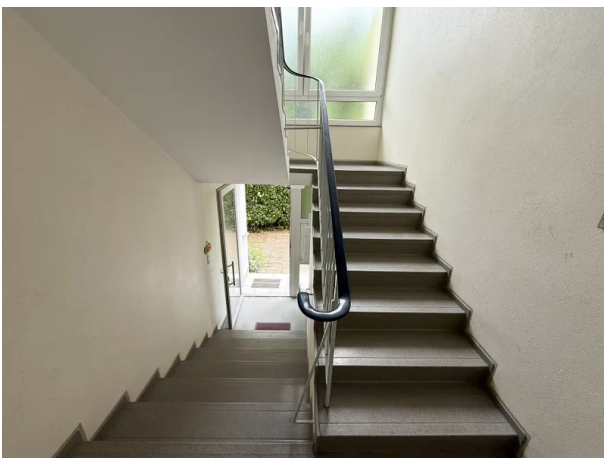
Haus

**Attraktives Mehrfamilienhaus mit
Abgeschlossenheitsbescheinigung
in Toplage**

**Objekt-Nr.:
66275-8470**

labels.forSale

in 53773 Hennef





Details

Preise	Kaufpreis	1.150.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	58.371,60 €
	Käuferprovision	4,76 % inkl. MwSt
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 445 m ²
	Grundstücksfläche	field.approximately 729 m ²
	vermietbare Fläche	field.approximately 445 m ²
Zustand und Bauart	Baujahr	1957
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Wohneinheiten	6

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2
Garage	Anzahl
	3



Beschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1958 errichtet und befindet sich in einer beliebten, gut angebundenen Wohnlage von Hennef, direkt an der Sieg. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 445 m², verteilt auf sechs großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen, überzeugt die Immobilie durch ihre attraktive Lage, eine stabile Mieterstruktur und verlässliche Einnahmen. Damit bietet das Objekt eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger und Projektentwickler gleichermaßen. Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 63 m² und ca. 83 m². Die derzeitigen Mieteinnahmen liegen auf einem stabilen Niveau und bieten gleichzeitig Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen durch Mietanpassungen. Aktuell beträgt die durchschnittliche Kaltmiete ca. 10,30 € pro Quadratmeter.

Vermietungsübersicht im Einzelnen: Wohnung 1: 3 Zimmer, ca. 70,79 m² – seit 2004 vermietet, monatliche Kaltmiete 617,79 € ($\approx 8,73 \text{ €/m}^2$) Wohnung 2: 4 Zimmer, ca. 82,92 m² – seit 2023 vermietet, Kaltmiete 854,16 € ($\approx 10,30 \text{ €/m}^2$) Wohnung 3: 3 Zimmer, ca. 70,79 m² – seit 2021 vermietet, Kaltmiete 828,07 € ($\approx 11,70 \text{ €/m}^2$) Wohnung 4: 4 Zimmer, ca. 82,92 m² – seit 2020 vermietet, Kaltmiete 877,66 € ($\approx 10,58 \text{ €/m}^2$) Wohnung 5: 3 Zimmer, ca. 63,31 m² – seit 2001 vermietet, Kaltmiete 533,49 € ($\approx 8,43 \text{ €/m}^2$) Wohnung 6: 4 Zimmer, ca. 74,25 m² – seit 2019 vermietet, Kaltmiete 874,13 € ($\approx 11,77 \text{ €/m}^2$) Zusätzlich sind zwei Stellplätze separat für jeweils 75,00 € pro Monat vermietet, was weitere monatliche Einnahmen von 150,00 € generiert. Insgesamt belaufen sich die monatlichen Kaltmieteinnahmen des Objekts auf 4.735,30 €, zuzüglich der Erlöse aus den Stellplätzen. Dank der soliden Mietrendite und des Wertsteigerungspotenzials durch zukünftige Mietanpassungen bei Neuvermietungen stellt diese Immobilie eine attraktive Kapitalanlage in bester Lage von Hennef dar.

Ausstattung

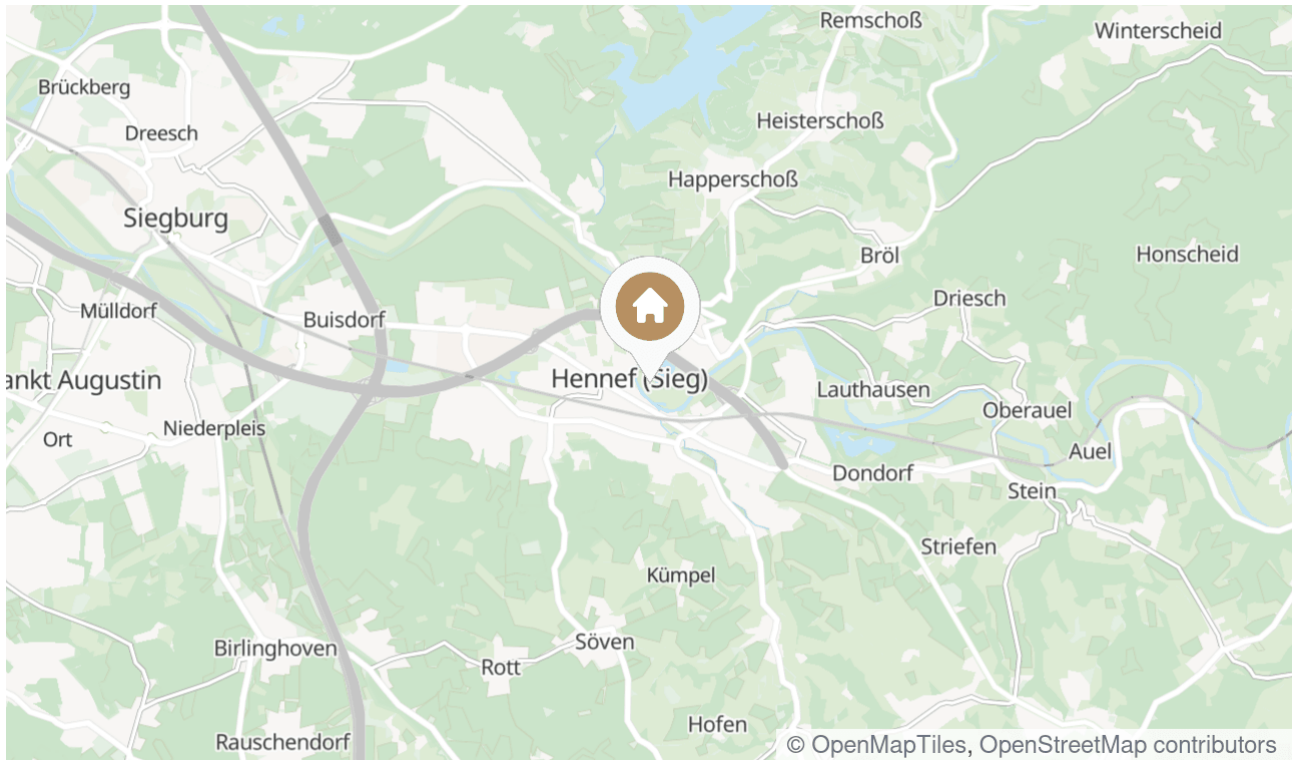
- Wohnung (Mitte links) wurde komplett saniert - Gemeinschaftliche Waschküche - Gartenmitbenutzung für Erdgeschosswohnungen - Drei Garagen aus 2004 - Moderne Heizungsanlage



Lage & Umgebung

53773 Hennef

Die Immobilie befindet sich in bester Lage von Hennef (Sieg), direkt an der begehrten Siegallee – einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Wohnstraße mit viel Grün und direkter Nähe zur Sieg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, altem Baumbestand und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Das Zentrum von Hennef ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie kulturelle und sportliche Angebote. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Der Bahnhof Hennef (Sieg) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Bonn, Siegburg und Köln. Auch die Autobahnen A3 und A560 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte und den Flughafen Köln/Bonn. Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zur Sieg und zu den umliegenden Grünflächen, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen – ein idealer Standort für Menschen, die urbanes Leben und naturnahe Erholung verbinden möchten.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2030-11-17

Endenergiebedarf

128 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

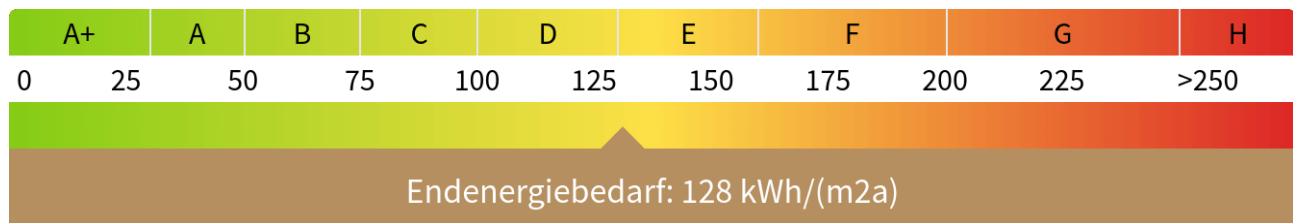
1957

Wesentlicher Energieträger

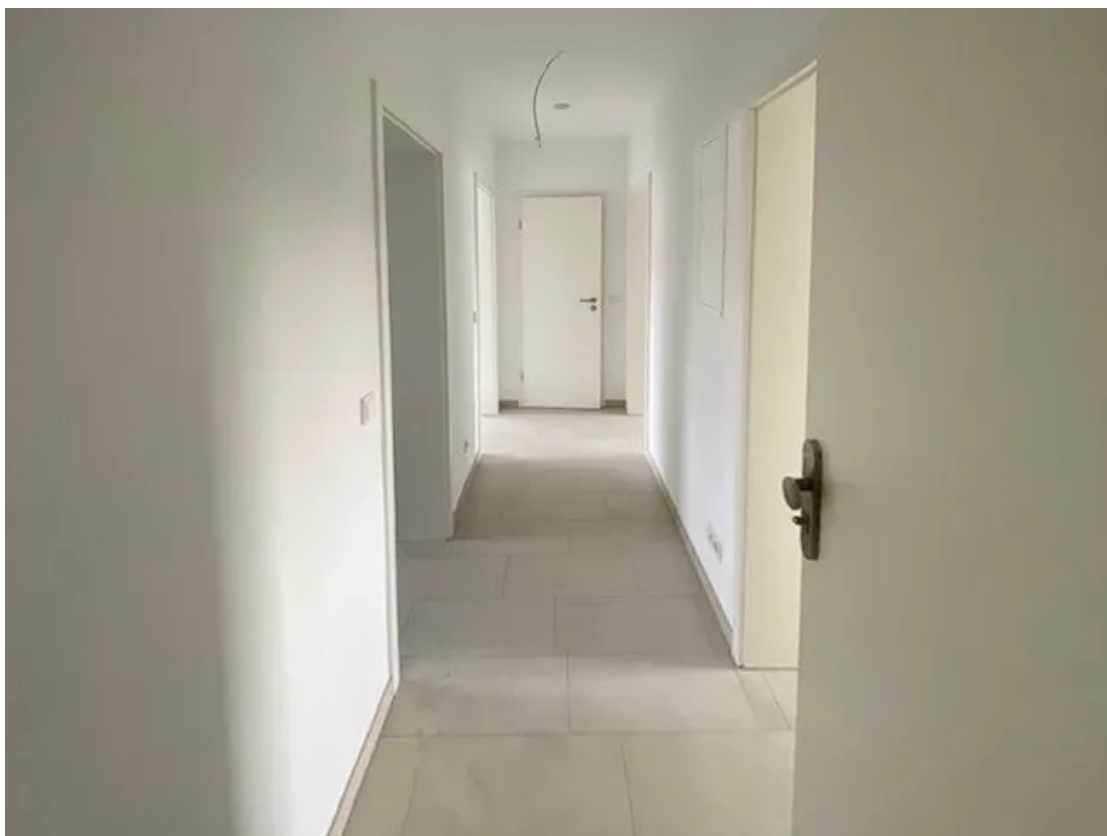
Gas

Befeuerungsart

Gas











ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2020-003429374

(oder: "Registriernummer wurde bearbeitet am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen: 30 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

128 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

142 kWh/(m²·a)

Anteilungen gemäß EnEV¹

Endenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Energetische Qualität des Gebäudes (Hf): kWh/(m²·a)

Wärmeverlust: kWh/(m²·a)

Sonstige Wärmeverluste (bei Neubau): kWh/(m²·a)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

128 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: ...

Deckungsanteil: ... %

Ersatzmaßnahmen³

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswert der EnEV wird eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um ... % verschärfte Anforderungswert der EnEV wird eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle (H_{tr}): kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{net}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV

³ nur bei Neubaus im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubaus

⁶ EEW: Erdwärme, MFW: Mehrfamilienhaus

Kontakt

Telefon: 02241 1743-19

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Felix Halstrick

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

