

WOHNINVESTMENT
Gartenstr. 23, 25 & 27
Lüdenscheid



24 WOHN EINHEITEN

- ✓ ALLE EINHEITEN SIND VERMIETET
- ✓ TOP LAGE
- ✓ TIEFGARAGE
- ✓ MIETANPASSUNG NACH RENOVIERUNG
- ✓ EXLUSIVANGEBOT FÜR INVESTOREN / KAPITALANLEGER



INVESTMENT HIGHLIGHTS

ETABLIERTES WOHNINVESTMENT MIT LAUFENDEN MIETERTRÄGEN

3 MEHRFAMILIENHÄUSER

24 WOHN EINHEITEN

100 % VERMIETET

1 ZUSAMMENHÄNGENDER STANDORT

- WOHNENSEMBLE AUS DREI MEHRFAMILIENHÄUSERN
- INSGESAMT 24 WOHN EINHEITEN
- SÄMTLICHE WOHN EINHEITEN DERZEIT VERMIETET
- LAUFENDE MIETERTRÄGE AB ÜBERNAHME
- BREITE VERTEILUNG DER MIETEINNAHMEN AUF 24 EINHEITEN
- EFFIZIENTE BEWIRTSCHAFTUNG DURCH RÄUMLICHE KONZENTRATION DER DREI OBJEKTE
- ATTRAKTIVE BESTANDSINVESTITION FÜR LANGFRISTIG ORIENTIERTE KAPITALANLEGER

VOLLVERMIETETER WOHNUNGSBESTAND

DER WOHNUNGSBESTAND IN DER GARTENSTRASSE 23, 25 UND 27 UMFASST INSGESAMT 24 WOHN EINHEITEN, DIE DERZEIT VOLLSTÄNDIG VERMIETET SIND. DIE BESTEHENDE VOLLVERMIETUNG UNTERSTREICHT DIE AKTUELLE NACHFRAGE NACH DEN VORHANDENEN WOHN EINHEITEN UND ERMÖGLICHT DEM ERWERBER DIE ÜBERNAHME EINES BEREITS ETABLIERTEN MIETBESTANDS.

DURCH DIE VERTEILUNG DER MIETERTRÄGE AUF INSGESAMT 24 EINHEITEN WIRD ZUGLEICH DIE WIRTSCHAFTLICHE ABHÄNGIGKEIT VON EINZELNEN MIETVERHÄLTNISSSEN GEGENÜBER KLEINEREN ANLAGEOBJEKTEN REDUZIERT. IN VERBINDUNG MIT DER KONZENTRATION AUF DREI MEHRFAMILIENHÄUSER AN EINEM STANDORT ENTSTEHT EINE KOMPAKTE UND EFFIZIENT BEWIRTSCHAFTBARE INVESTMENTSTRUKTUR.



HAUS 23 = 590,43 M²

HAUS 25 = 525,80 M²

HAUS 27 = 687,05 M²

1.803,28 M²

MODERNISIERUNG & WERTERHALT

INVESTITIONEN IN DIE ENERGETISCHE QUALITÄT DES BESTANDS

DIE MEHRFAMILIENHÄUSER IN DER GARTENSTRASSE 23, 25 UND 27 BEFINDEN SICH DERZEIT IN EINER TEILRENOVIERUNG. IM ZUGE DER LAUFENDEN MASSNAHMEN WERDEN WESENTLICHE BESTANDTEILE DER GEBÄUDEHÜLLE MODERNISIERT. EIN ZENTRALER BESTANDTEIL DER MASSNAHMEN IST DIE DÄMMUNG DER FASSADEN. ERGÄNZEND WERDEN DIE BESTANDSFENSTER DURCH NEUE FENSTER ERSETZT. DIE MODERNISIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE TRÄGT ZUR NACHHALTIGEN WEITERENTWICKLUNG DES IMMOBILIENBESTANDS BEI UND STELLT EINE INVESTITION IN DEN LANGFRISTIGEN ERHALT DER DREI MEHRFAMILIENHÄUSER DAR.

LAUFENDE MASSNAHMEN

FASSADENDÄMMUNG

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE

NEUE FENSTER

AUSTAUSCH DER BESTEHENDEN FENSTER IM ZUGE DER TEILRENOVIERUNG

WERTERHALT

GEZIELTE INVESTITIONEN IN DIE GEBÄUBESUBSTANZ

ZUKUNFTSFÄHIGER BESTAND

WEITERENTWICKLUNG DER DREI VOLLVERMIETETEN MEHRFAMILIENHÄUSER



PARKEN & KOMFORT

GROSSZÜGIGES STELLPLATZANGEBOT DIREKT AM OBJEKT

DAS WOHNENSEMBLE IN DER GARTENSTRASSE 23, 25 UND 27 VERFÜGT ÜBER EIN UMFANGREICHES STELLPLATZANGEBOT FÜR DIE BEWOHNER.

IN DER HAUSEIGENEN TIEFGARAGE STEHEN INSGESAMT 25 STELLPLÄTZE ZUR VERFÜGUNG. DAMIT BESTEHT BEREITS INNERHALB DER TIEFGARAGE EIN STELLPLATZANGEBOT, DAS DIE ANZAHL DER INSGESAMT 24 WOHNHEITEN ÜBERSTEIGT.

ERGÄNZT WIRD DAS ANGEBOT DURCH WEITERE STELLPLÄTZE UNMITTELBAR VOR DEN GEBÄUDEN. DIE KOMBINATION AUS TIEFGARAGEN-UND AUSSENSTELLPLÄTZEN BIETET DEN BEWOHNERN KOMFORTABLE PARKMÖGLICHKEITEN DIREKT AM WOHNORT UND STELLT ZUGLEICH EIN ATTRAKTIVES AUSSTATTUNGSMERKMAL DER IMMOBILIE DAR.

AUF EINEN BLICK

25

TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

24

WOHNHEITEN

+

ZUSÄTZLICHE AUSSENSTELLPLÄTZE

3

MEHRFAMILIENHÄUSER

EIN PLUS FÜR DIE VERMIETBARKEIT

EIN AUSREICHENDES STELLPLATZANGEBOT IST EIN WICHTIGER BESTANDTEIL ZEITGEMÄSSEN WOHNKOMFORTS. DIE VORHANDENE TIEFGARAGE SOWIE DIE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE VOR DEN GEBÄUDEN ERGÄNZEN DAS WOHNANGEBOT UND ERHÖHEN DIE ALLTAGSTAUGLICHKEIT DES STANDORTS FÜR DIE MIETERSCHAFT.



TIEFGARAGE



AUSSENSTELLPLÄTZE

MIETERTRÄGE

VOLLVERMIETETER BESTAND MIT LAUFENDEN MIETEINNAHMEN

DIE DREI MEHRFAMILIENHÄUSER IN DER GARTENSTRASSE 23, 25 UND 27 VERFÜGEN ÜBER INSGESAMT 24 WOHN EINHEITEN, DIE DERZEIT VOLLSTÄNDIG VERMIETET SIND.

AUS DEM BESTEHENDEN WOHNUNGSBESTAND WERDEN AKTUELL MONATLICHE NETTOKALTMieten IN HÖHE VON INSGESAMT **11.900,57 €** ERZIELT. DIES ENTSPRICHT EINER JAHRESNETTOKALTMiete VON **142.806,84 €**.

AKTUELLE NETTOKALTMieten

GARTENSTRASSE 23

4.037,20 € / MONAT

48.446,40 € / JAHR

GARTENSTRASSE 25

3.242,14 € / MONAT

38.905,68 € / JAHR

GARTENSTRASSE 27

4.621,23 € / MONAT

55.454,76 € / JAHR

GESAMTERTRAG

11.900,57 €

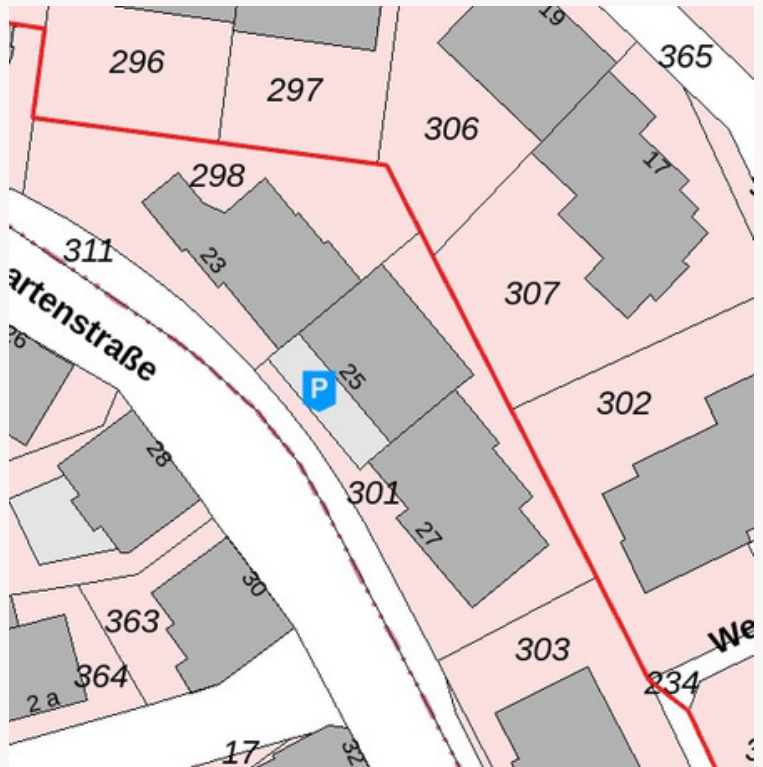
NETTOKALTMiete PRO MONAT

142.806,84 €

NETTOKALTMiete PRO JAHR

24 / 24

WOHN EINHEITEN DERZEIT VERMIETET



NACH ABSCHLUSS DER DERZEIT DURCHGEFÜHRTEN MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IST EINE ANPASSUNG DER BESTEHENDEN MIETVERHÄLTNISSE VORGESEHEN. UNTER DER ANNAHME EINER DURCHSCHNITTlichen ERHÖHUNG DER AKTUELLEN NETTOKALTMieten UM **20 %** ERGIBT SICH RECHNERISCH EIN ZUSÄTZLICHES MIETPOTENZIAL VON RUND **28.561 €** PRO JAHR.

IST-JNKM 142.807 € → PERSPEKTIVISCH 171.368 €

LAGE & INFRASTRUKTUR

ZENTRAL WOHNEN IN LÜDENSCHIED

DAS WOHNENSEMBLE IN DER GARTENSTRASSE 23, 25 UND 27 BEFINDET SICH IN ZENTRALER UND GUT ANGEBUNDENER LAGE VON LÜDENSCHIED. DIE KOMBINATION AUS KURZEN WEGEN IN DIE INNENSTADT, EINER GUTEN NAHVERSORGUNG UND DER NÄHE ZU EINRICHTUNGEN DES TÄGLICHEN BEDARFS SCHAFFT ATTRAKTIVE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE WOHNNUTZUNG.

DIE **LÜDENSCHIEDER INNENSTADT IST IN RUND 5 FAHRMINUTEN ERREICHBAR**. EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, GASTRONOMIE, DIENSTLEISTUNGEN UND WEITERE ANGEBOTE DES TÄGLICHEN LEBENS BEFINDEN SICH DAMIT IN KOMFORTABLER ENTFERNUNG.

AUCH DAS UNMITTELBARE UMFELD BIETET EINE GUTE INFRASTRUKTUR. EINE BUSHALTESTELLE BEFINDET SICH NUR WENIGE GEHMINUTEN ENTFERNT. EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, APOTHEKE, KINDERGARTEN UND SCHULEN SIND EBENFALLS IM NÄHEREN UMFELD VORHANDEN.

DER **BAHNHOF LÜDENSCHIED LIEGT RUND 1 KM ENTFERNT** UND ERGÄNZT DIE INNERSTÄDTISCHE VERKEHRSANBINDUNG.

KURZE WEGE – GUTE ANBINDUNG

CA. 5 MIN.
BIS ZUR INNENSTADT*

CA. 130 M
ZUR NÄCHSTEN BUSHALTESTELLE*

CA. 1 KM
ZUM BAHNHOF LÜDENSCHIED*

CA. 470 M
ZUM NÄCHSTGELEGENEN SUPERMARKT*

CA. 170 M
ZUM KINDERGARTEN*

CA. 270 M
ZUR SCHULE*

VERKEHRSGÜNSTIGE LAGE

NEBEN DER NÄHE ZUM STADTZENTRUM VERFÜGT LÜDENSCHIED ÜBER EINE ANBINDUNG AN DIE **A45** SOWIE AN DIE BUNDESSTRASSEN **B54** UND **B229**. DAMIT IST DER STANDORT SOWOHL INNERSTÄDTISCH ALS AUCH REGIONAL GUT ERSCHLOSSEN.

ATTRAKTIVE MIKROLAGE FÜR DEN WOHNUNGSBESTAND

FÜR EIN WOHNINVESTMENT MIT 24 EINHEITEN SIND INSBESONDERE DIE KURZEN WEGE ZU NAHVERSORGUNG, BILDUNGSEINRICHTUNGEN UND ÖFFENTLICHEM NAHVERKEHR VON BEDEUTUNG. DIE ZENTRALE LAGE DES ENSEMBLES VERBINDET DIESE FAKTOREN MIT EINEM UMFANGREICHEN EIGENEN STELLPLATZANGEBOT AUS **25 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZEN** SOWIE **ZUSÄTZLICHEN AUSSENSTELLPLÄTZEN DIREKT AM OBJEKT**.

*ENTFERNUNGEN UND FAHRZEITEN SIND CIRCA-ANGABEN.

LAGE & ANBINDUNG

Gartenstraße 23, 25 & 27
58511 Lüdenschied



5 MIN.

bis zur Innenstadt
(ca. 1,5 km)



1 KM

zum Bahnhof Lüdenschied
(ca. 3 Min. mit dem Auto)



130 M

zur nächsten Bushaltestelle
(Gartenstraße)



470 M

zum Supermarkt
(EDEKA / Netto)



320 M

zur nächsten Apotheke



170 M

zum Kindergarten



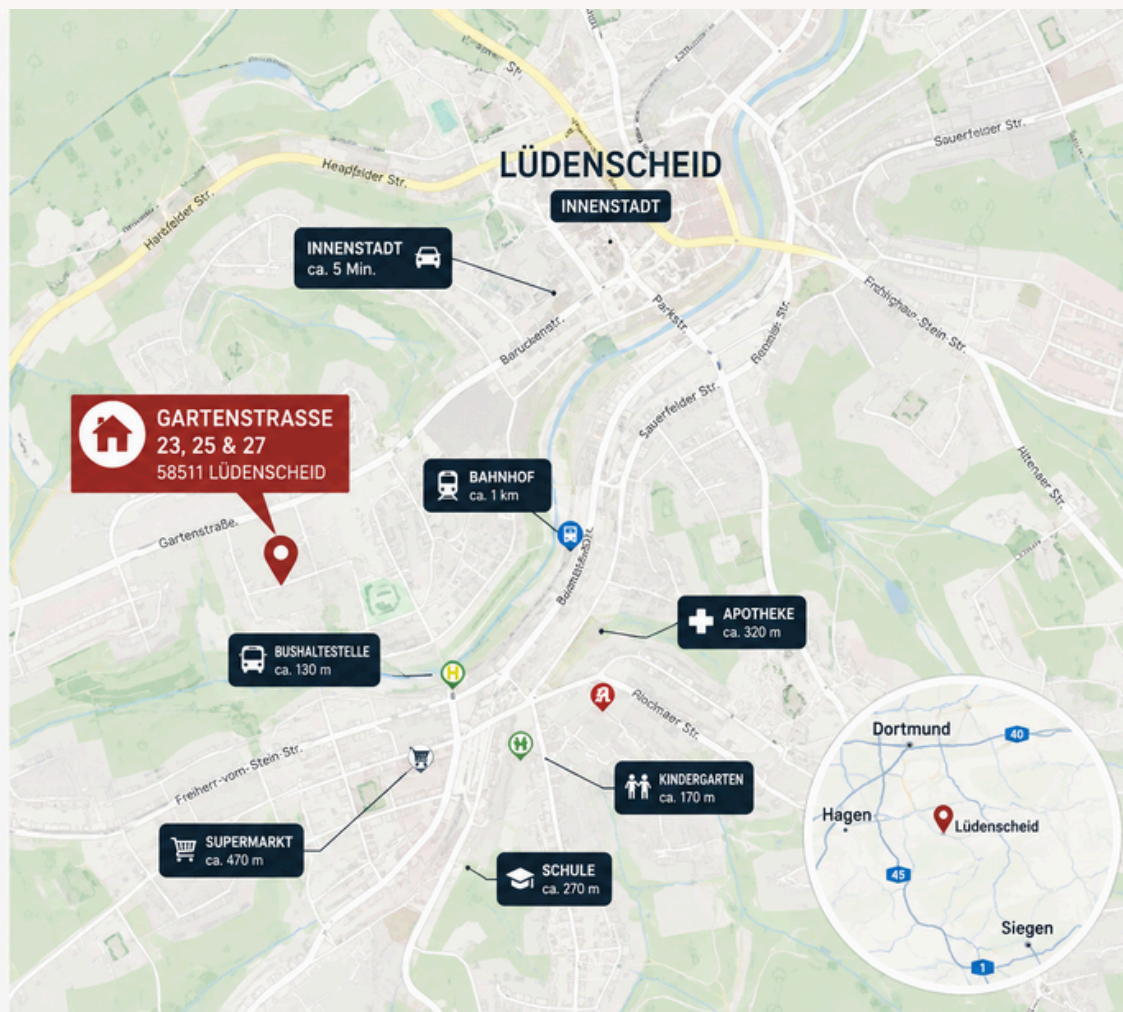
270 M

zur nächsten Schule



VERKEHRSANBINDUNG

- A45 in ca. 8 Min. erreichbar
- B54 und B229 in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz



FOTOS











WOHNINVESTMENT

GARTENSTRASSE 23 | 25 | 27

58511 LÜDENSCHIED



3

MEHRFAMILIEN-
HÄUSER



24

WOHNEINHEITEN



100 %

VERMIETET



25

TIEFGARAGEN-
STELLPLÄTZE
+ AUSSENSTELLPLÄTZE



Rouven Bertling



Ellernkamp 14
33818 Leopoldshöhe



www.bertling-immobilien.de



Tel.: 0151 21361597

KAUFPREIS

3.450.000 €



ALLES INKLUSIVE

- ✓ 3 Mehrfamilienhäuser
- ✓ 24 Wohneinheiten
- ✓ 100 % vermietet
- ✓ 25 Tiefgaragenstellplätze
- ✓ Zusätzliche Außenstellplätze
- ✓ Teilrenovierung: Fassadendämmung & neue Fenster



VERTRAUEN. KOMPETENZ. WERTE.

IHR ANSPRECHPARTNER

ROUVEN BERTLING



Rouven Bertling



Ellernkamp 14
33818 Leopoldshöhe



www.bertling-immobilien.de



Tel.: 0151 21361597