von Lewinski
IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

WOHNANLAGE MIT 22 WOHNUNGEN ...

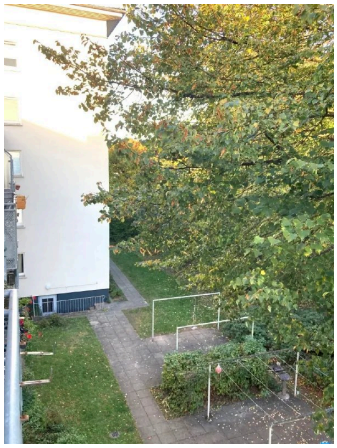
Objekt-Nr. 35869

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 36037 Fulda







Details

Kaufpreis	Mieteinnahmen (Ist)	Wohnfläche
3.100.000 €	**165.265,80 €**	**ca. 1.396,5 m²**
Grundstücksfläche	vermietbare Fläche	Provisionspflichtig
ca. 1.498 m²	**ca. 1.396,5 m²**	**Ja**
Modernisierungen	Baujahr	Etagen
2021	**1959**	**3**
Flur	Wohneinheiten	Käuferprovision
11	**22**	**5,95%**

Beschreibung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei dreigeschossige Gebäude und einen fünfgeschossigen Kopfbau. Das zusammenhängende Ensemble aus drei Baukörpern umfasst 22 Wohneinheiten, mit jeweils zwei Mieteinheiten je Ebene.
Die Wärmeversorgung aller drei Gebäudeteile erfolgt über eine zentrale Gasheizungsanlage, die im Jahr 2018 einschließlich der Heizkörper vollständig erneuert wurde. Damit verfügt die Liegenschaft über eine zeitgemäße und technisch überarbeitete Wärmeversorgung.
In den vergangenen Jahren wurden 9 der insgesamt 22 Wohnungen umfassend renoviert. Die übrigen Einheiten befinden sich in unterschiedlichen, grundsätzlich wiedervermietbaren Ausstattungs- und Erhaltungszuständen. Teilweise wurden bereits die Bäder modernisiert bzw. neu verfliest. Dadurch besteht bei einzelnen Einheiten Potenzial für eine weitere Aufwertung im Zuge von Mieterwechseln.
12 Wohnungen verfügen über Balkone. Diese sind überwiegend zur ruhigen rückwärtigen Südostseite ausgerichtet. Die Balkone im Bereich des Kopfbaus orientieren sich nach Osten. Die Außenbereiche stellen damit einen attraktiven Mehrwert für die Wohnqualität und die Vermietbarkeit der Einheiten dar. Jedes der drei Gebäude verfügt über gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume, beispielsweise zur Fahrradabstellung. Darüber hinaus ist jeder Wohnung ein eigener Kellerraum zugeordnet.
Auch in den vergangenen Jahren wurden gezielt Investitionen in die Gebäudesubstanz und Ausstattung vorgenommen. Das Dach wurde 2018/2019 vollständig gedämmt und neu eingedeckt. Die Hs. Nr. 140 u. 142 erhielten einen neuen Dachstuhl. Im Jahr 2024 erfolgte zudem die Installation einer neuen Briefkastenanlage sowie einer modernen Klingel- und Gegensprechanlage mit Bild-/Kamerafunktion.
Insgesamt bietet die Liegenschaft damit eine Kombination aus bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, einer stabilen technischen Grundausstattung und weiterem Entwicklungspotenzial durch Modernisierung der noch nicht sanierten Wohnungen.

Ausstattung

Die Gebäude verfügen über eine solide Bausubstanz und bieten überwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit funktionalen, gut vermietbaren Grundrissen. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 50 m² und 72 m² und entsprechen damit einem marktgängigen Wohnungssegment. Neben bestehenden, teilweise länger laufenden Mietverhältnissen wurden im Rahmen von Neuvermietungen kontinuierlich Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Durch die laufende Optimierung der Vermietungssituation sowie sukzessive Neuvermietungen und Mieterhöhungen konnte die durchschnittliche Nettokaltmiete auf aktuell ca. 9,72 €/m² gesteigert werden. Die durchschnittlichen Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf ca. 3,54 €/m².
Das rückwärtige Grundstück ergänzt das Wohnangebot durch Kellerausgänge sowie befestigte Wege- und Spielflächen und bietet den Bewohnern zusätzliche funktionale und gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche. Insgesamt präsentiert sich das Objekt als solide vermietbare Wohnimmobilie mit etabliertem Mietbestand und weiterem Potenzial durch die fortlaufende Optimierung der Vermietung. In fast allen Einheiten sind Modernisierungen vorgenommen worden und sind somit teilmodernisiert.
In jedem Haus gibt es sowohl jeweils eigene Lagerräume, als auch Gemeinschaftsräume für Fahrräder usw. In den Häussern liegt bereits ein Glasfaseranschluss an. Die Mieteinheiten werden in 2026 angeschlossen. Die durchschnittliche Deckenhöhe in den Wohnungen beträgt ca. 2,42 m.

Sonstiges

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Befeuerung/Energieträger: Erdgas leicht
Energiekennwert: 119 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D
Energie mit Warmwasser: Ja
Heizungsart: Zentralheizung
Baujahr: 1959

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur mit vollständiger Nennung Ihres Namens, der Anschrift und der Telefonnummer beantworten können.
Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer und mit Rücksicht auf die Nutzer der Immobilie bitten wir darum, Besichtigungen ausschließlich nach Abstimmung mit uns vorzunehmen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen Dritter und sind ohne unser Obligo. Die Fa. von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH übernimmt insofern keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Dies betrifft im Besonderen Angaben zum Baujahr, zu Mietverträgen- und Einnahmen und die Vereinbarkeit der bislang vereinbarten Miethöhe mit geltenden Vorschriften, ist durch uns nicht überprüft worden ist. Angaben des Energieausweises und Inhalte der Bauakte, die wir nicht eingesehen haben. Angaben zu Wohn - und Nutzflächen und zur Aufteilung der Wohn - und Nutzflächen sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Bei Flächenangaben- und Maßen handelt

es sich ausdrücklich immer um ca. Angaben.
Die Provision i.H.v. 5,95 % incl. der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %) bezogen auf den Kaufpreis ist auch dann fällig und vom Käufer zu zahlen, wenn ein/e mit dem/r Käufer/in persönlich oder wirtschaftlich verbundene private oder juristische Person das Objekt erwirbt. Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die vom ursprünglichen Angebot abweichen, sofern der eingetretene wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich vom ursprünglichen Angebot abweicht.

Lage & Umgebung

36037 Fulda

Diese Immobilien stellen ein attraktives Investment dar. Die Stadt Fulda zählt ca. 72.000 Einwohner und stellt neben Kassel das einzige Oberzentrum in Nordhessen dar. Mit den direkt angrenzenden Gemeinden Petersberg und Künzell kommt man auf über 100.000 Einwohner. Mehr als 220.000 Einwohner leben im nahen Einzugsgebiet. Fulda ist das wirtschaftliche Zentrum und mittelständig geprägter Wirtschaftsstandort mit sehr niedriger Arbeitslosigkeit zwischen Kassel, Erfurt, Würzburg und Frankfurt. Wichtiger Erfolgsfaktor ist die exzellente Verkehrsanbindung als ICE-Knotenpunkt und Autobahndreieck an der A 7 und A 66. Sie erreichen in nur ca. drei Stunden Berlin, Hamburg oder München - auch sehr komfortabel per ICE. In nur ca. 5 Minuten gelangt man zum HBF und ZOB. Dieser Standort ist sehr gut in die städtische Infrastruktur eingebunden.
Die Leipziger Straße überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die ideale Verbindung von urbanem Leben und naturnaher Erholung. In nur etwa 15 Gehminuten erreicht man die beliebten Naherholungsgebiete am Frauenberg sowie den idyllischen Schlosspark – perfekt für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch im Alltag profitiert man von kurzen Wegen. Schulen, das Herz-Jesu- Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Bushaltestelle (direkt vor dem Haus) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof (20 Min. zu Fuß), die Hochschule Fulda (1 Min. zu Fuß) und die Innenstadt (25 Min. zu Fuß) sind ebenfalls bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Damit bietet die Lage beste Voraussetzungen für komfortables und unkompliziertes Wohnen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

07.12.2030

Endenergieverbrauch

119 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

Ja

Baujahr

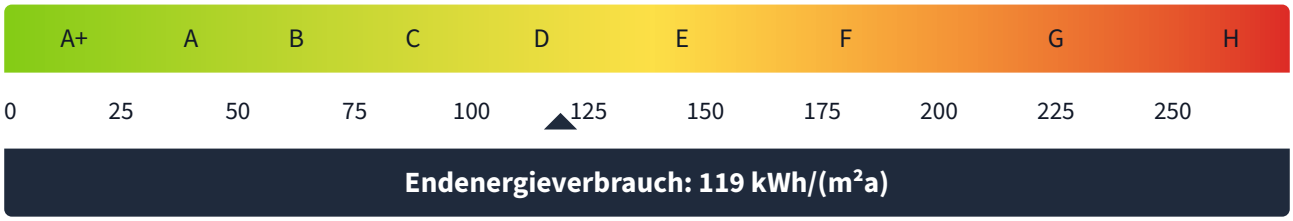
1959,2021

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung

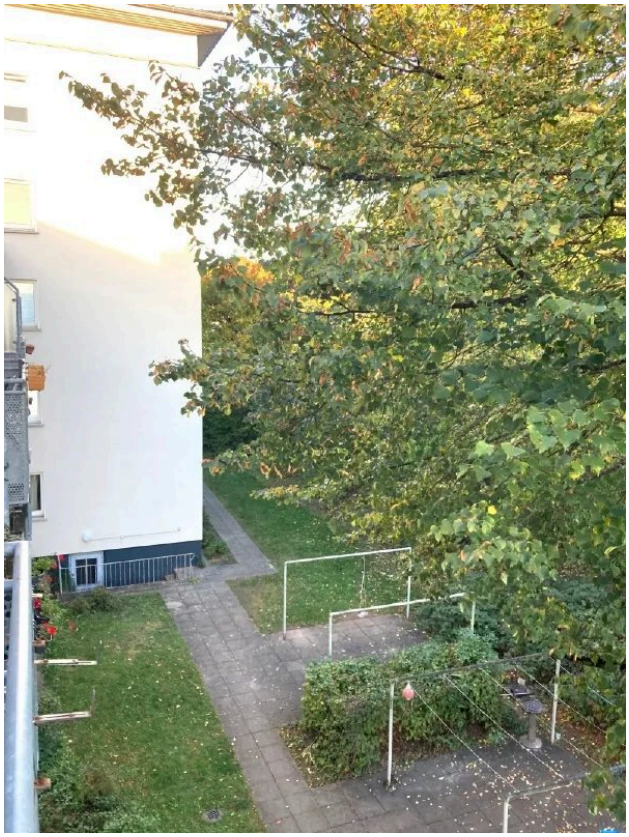




Leipziger Str 140,142,144 (3)



Leipziger Str 140,142,144



Blick auf Grundstück



Blick auf Grundstück (4)



Leipziger Str 140,142,144 (2)



TH Bsp



Wohnungseingang neu



Flur neu Bsp



Zimmer neu Bsp



Bad neu Bsp



Zimmer neu Bsp



Zimmer neu Bsp



Küche neu



Küche alt Bsp (2)



Balkon Beispiel



Dachstuhl 140-142

Kontakt

von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH

Duume 8

36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 928630

E-Mail: fvl@von-lewinski.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Florian von Lewinski

Impressum

www.von-lewinski.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.von-lewinski.de

Diese Immobilie online

www.von-lewinski.de/immobilie/wohnanlage-mit-22-wohnungen