

## Voll vermietetes Renditeobjekt in Wadgassen (17.820,00 € Mieteinnahmen aktuell, weit mehr möglich)

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	7,14, Courtage inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Maklertätigkeit mit reiner Außenprovision 7,14 % des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer.
Kaufpreis	319.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	17.820 € Jahr
Mieteinnahmen Soll pro Periode	17.820 € Jahr
Stellplatzkaufpreis Freiplatz	10 €
Anzahl Freiplatz	1
Stellplatzkaufpreis Garage	80 €
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, welche alle im guten Standard gehalten sind. Alle Wohneinheiten (EG, 1.OG und DG) beinhalten 3 ZKB, singulär die Wohnung im 1.OG besitzt zusätzlich einen Wintergarten. Jede Wohnung hat im Schnitt ca. 80 m<sup>2</sup> der Wintergarten beinhaltet knapp 16 m<sup>2</sup> die hälftig zur Wohnfläche angerechnet werden können. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich hiermit auf ca. 240m<sup>2</sup> + ca. 8m<sup>2</sup>. Die 8m<sup>2</sup> spiegeln sich nicht in der Rendite-Rechnung wider, kämen also noch on top.

Die zu erzielenden bzw. aktuell erzielten Einnahmen berechnen sich monatlich, wie folgt:

Wohnung EG und DG je 440,00 €

Wohnung 1.OG 520,00 €

Stellplatz vor dem Haus 10,00 €

Werbetafel am Haus angebracht 75,00 € (225€ im Quartal)

Garage für bis zu 2 KFZ' s 80,00 € (wird aktuell vom Veräußerer genutzt)

Aktuelle monatliche Einnahmen 1.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	240 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	352 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	377 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	16 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	3
vermietbare Fläche	240 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	ab sofort
Objekt ist vermietet	Ja



820,00 €

Aktuell mögliche monatliche Einnahmen 1.565,00 € = Jahreseinnahmen möglich: 18.780,00 €  
 Anpassung nach 16 Monaten möglich (§ 558 BGB ) auf + 20 % möglich, da die ortsübliche  
 Vergleichsmiete (8,05€/m<sup>2</sup>) hiermit noch immer unterschritten ist:

(7,42 €/m<sup>2</sup> x 240,00m<sup>2</sup> = 1781,00 €) Miete + (10,00 € ) Stellplatz + (75,00 €) Werbetafel + (80,00 €)  
 Garage

= Mögliche monatliche Einnahmen ab dem 16.Monat: 1.946,00 €

= Mögliche jährliche Einnahmen ab dem 16. Monat: 23.352,00 €

Weitere Anpassung nach 52 Monaten auf die ortsübliche Vergleichsmiete möglich:

(8,05 €/m<sup>2</sup> \* 240m<sup>2</sup> = 1.932,00 € ) Miete + (10,00 €) Stellplatz + (75,00 €) Werbetafel + (80,00 €) Garage

= Mögliche monatliche Einnahmen ab dem 52.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Stein, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Befeuierung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Rollladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



097,00 €

= Mögliche jährliche Einnahmen ab dem 52. Monat: 25.164,00 €

auf 10 Jahre gerechnet mögliche Einnahmen:

$1,25J \times 18.780 \text{ €/J} + 3J \times 23.352,00 \text{ €/J} + 5,75J \times 25.164,00 \text{ €/J}$

= 238.224,00€

- 23.822,40 € (10% Mietausfallwagnis)

- 47.644,80 € (20% Fixkosten)

---

166.756,00 €

auf 20 Jahre gerechnet mögliche Einnahmen abzüglich Fixkosten und Mietausfallwagnis:

10J\* 25.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	20.08.2034
Endenergiebedarf	183
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.08.2024
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Fernwärme



164,00 € (10% Mietausfallwagnis)  
 - 50.328,00 € (20% (Fixkosten)

---

176.148,00 €  
 + 166.765,00 €

---

342.913,00 €.





## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend in Wadgassen/Schaffhausen, in der Nähe von Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Häusern und Grünflächen, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. In der Umgebung finden sich auch Restaurants, Parks und Freizeiteinrichtungen, die das Wohnen hier besonders attraktiv machen..



## Ausstattung

+ 3 Wohneinheiten:

Wohneinheit EG :

- ca. 80qm
- 3 Zimmer, Küche, Bad mit Laminat und Fliesen als Bodenbelag
- Badezimmer mit Duschbadewanne
- Mieteinnahmen 440,00 €

Wohneinheit 1.OG:

- ca. 80qm + ca. 8m<sup>2</sup> (ca. 16m<sup>2</sup> Wintergarten x 0,5)
- 3 Zimmer, Küche; Bad und Wintergarten (ca. 16m<sup>2</sup>), mit Laminat und Fliesen als Bodenbelag
- Badezimmer mit Duschbadewanne
- Mieteinnahmen 520,00 €

Wohneinheit DG :

- 3 Zimmer, Küche, Bad mit Laminat und Fliesen als Bodenbelag
- Badezimmer mit Duschbadewanne
- Mieteinnahmen 440,00 €

+ Stellplatz vor dem Haus vermietet 10,00 €

+ Werbetafel am Haus angebracht vermietet 75,00 € (225€ im Quartal)

+ Garage für bis zu 2 KFZ' s aktuell selbst genutzt 80,00 €

+ Fernwärme für Heizung und Warmwasser

+ Kabelfernsehen

+ Kabel-Deutschland (bis zu 1000 MBit/s möglich)

Immobilienportal-saarland.de

- + Tapete, Fliesen, Putz
- + Fenster im DG und 1.



- Mitte 1990er  
+ Dach scheint aus Ursprungsbaujahr, allerdings ohne feuchte Stellen  
+ Garagendach 2020 erneuert  
+ Verschalung Garage 2024 erneuert wegen Wasserschaden.





Bad DG 2



Schlafzimmer DG



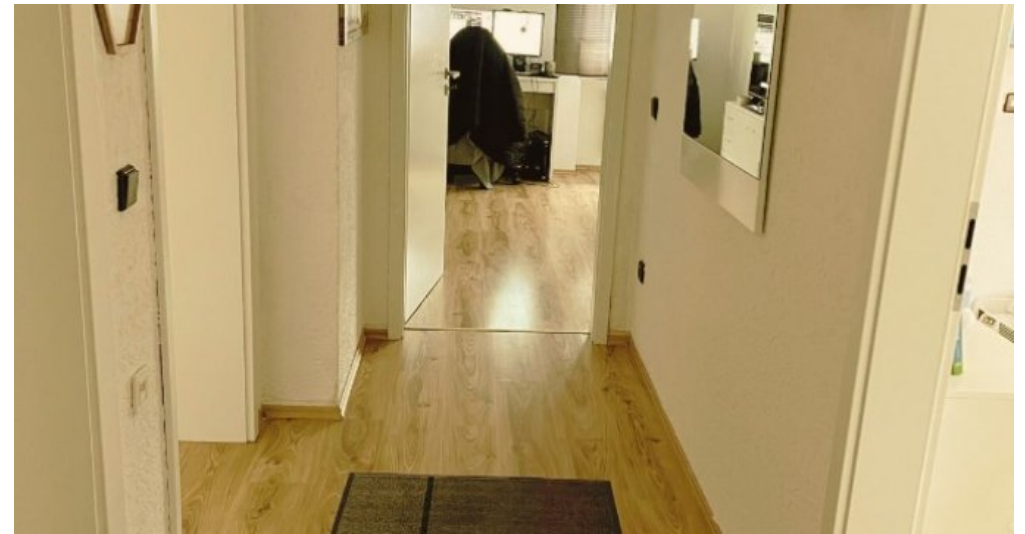
Kinderzimmer DG 1



Kinderzimmer DG 2



Kinderzimmer DG 3



Diele EG



Küche EG

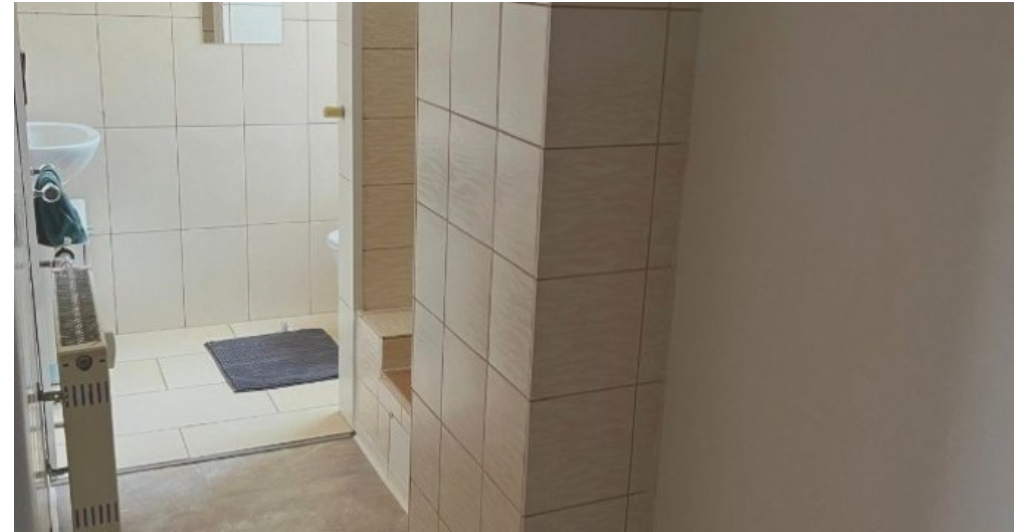


Wohnzimmer EG 1





Wohnzimmer EG 2



Diele Richtung Bad EG

## Anbieter

null  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn  
Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06881/5959111

[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)