

3 Wohnungen in 31084 Freden / Leine, Röhnstraße 6 + 1 Garage

Objektbezeichnung		Netto-Miete	NK	geplante		Sanierung
				Netto	NK	
Wohnungen	EG, ca. 100 m ²	384,00 €	222,50 €	590,00 €	222,50 €	Renovierung und Bad-Sanierung in 2022
	1. OG, ca. 100 m ²	0,00 €	0,00 €	590,00 €	222,50 €	
	DG, ca. 76 m ²	342,00 €	130,00 €	387,60 €	130,00 €	
Miete Whg.		726,00 €	510,00 €	1.567,60 €	575,00 €	- Neuer Brenner für Gasheizung (Brennwert-Technik) in 2017; - Neue Thermopane-Fenster (inkl. 2 Velux-Fenster) im 2. OG und Überarbeitung aller restlichen Fenster im Hause in 2017
Jahresmiete Wohnungen	8.712,00 €	6.120,00 €	18.811,20 €	6.900,00 €		
Garage	25,00 €	0,00 €	25,00 €	0,00 €		
Jahresmiete Garage	300,00 €	0,00 €	300,00 €	0,00 €		
Gesamt (Whg. + Garage) p. M.	751,00 €	510,00 €	1.592,60 €	575,00 €		
Jahresmiete (Whg. + Gar.) p. a.	9.012,00 €	6.120,00 €	19.111,20 €	6.900,00 €		

Bemerkungen:

Die jetzige Miete in der EG-Wohnung endet zum 31.08.2023, da die Mieterin gekündigt hat.

Neuvermietung halten wir für möglich für 4,90 € / m² (zzgl NK) ohne weitere Maßnahmen.

Im Falle von vollständiger Renovierung und Bad-Erneuerung halten wir 5,90 € / m² (zzgl. NK) für realistisch.

Die Wohnung im 1. OG ist vollständig renoviert und das Bad ist, heutigen Ansprüchen entsprechend, in 2022 vollständig erneuert worden.

Die Wohnung ist bezugsfertig und wird derzeit für einen möglichen Selbstnutzer freigehalten,

Ein Mietinteressent hat kürzlich 600,- € (zzgl. NK) geboten.

Eine Miete von mindestens 590,- € (zzgl.NK) halten wir jederzeit für realisierbar.

Für die DG-Wohnung ist weder eine Renovierung, noch eine Bad-Sanierung vorgesehen, da sich die Wohnung insgesamt in einem guten Zustand befindet.

Es ist vorgesehen, die derzeit gezahlte Miete von 342,- € (zzgl. NK) auf 387,60 € (zzgl. NK) anzuheben; das sind 5,10 € / m² (zzgl. NK).

Die Miete für vergleichbare Wohnungen im Umkreis liegt derzeit zwischen 5,00 € / m² und 5,60 € / m².

Bei einem Kaufpreis von 360.000,- € errechnet sich eine geplante Rendite von 5,31 %.