

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon

mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de

mhi real estate solutions

Historische Substanz. Zukunftssichere Rendite. SIEGBURG CITY



Wilhelmstraße 73, 53721 Siegburg

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
 mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
 Mariaweyerstraße 83a-c/85
 52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
 Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-group.de
 Web: www.mhi-gruppe.de

externe Objnr

Objektart

Objekttyp

PLZ

Ort

Land

Grundstücksgröße

Vermietbare Fläche

Anzahl

Gewerbeeinheiten

Kaufpreis

Provision

Nettorendite

Baujahr

Energieausweis

Endenergieverbrauch

Energieausweis
gültig bis

Energieeffizienz-
klasse

wesentlicher
Energieträger

Befeuerung

Heizungsart

Fahrstuhl

Kabel Sat TV

Verfügbar ab (Text)

Vermietet

Gewerbliche

Nutzung

88GbR_Ob_05_A01

Zins und
Renditehäuser

Wohn- und
Geschäfts-
haus

53721

Siegburg

Deutschland

ca. 159 m²

ca. 367 m²

1

960.000,00 €

4,76 % (inkl.
19 % MwSt.)

4,40%

1903

Verbrauchs-
ausweis

212

kWh/(m²*a)

18.05.2030

G

Erdgas leicht

Gas

Zentralheizung

Kein Fahrstuhl

Ja

nach

Vereinbarung

Ja

Ja

Beschreibung

Ihre Chance – top vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Siegburg.

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in der Wilhelmstraße 73 in Siegburg. Das im Jahr 1903 errichtete Gebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine kleine Gewerbeeinheit (56 m² bzw. 15 % Flächenanteil), die als Immobilienbüro genutzt wird. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 34 m² und ca. 105 m² und bieten einen attraktiven Flächenmix für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und stellt damit eine sichere und langfristige Kapitalanlage dar. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt 4,8 Jahre, Mietrückstände bestehen nicht.

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 42.300 € p. a., bei einer soliden Grundrendite von rund 4,4 %.

Nahezu alle Einheiten wurden in den vergangenen Jahren durch den Eigentümer modernisiert.

Die Immobilie weist ein überdurchschnittlich hohes Mietsteigerungspotential auf. Die aktuelle Durchschnittsmiete liegt mit ca. 9,60 €/m² deutlich unter dem bei Neuvermietungen erzielbaren Marktniveau. Einzelne Bestandsmietverhältnisse, wie beispielsweise eine Wohnung im Dachgeschoss mit einer aktuellen Miete von lediglich 7,62 €/m², verdeutlichen das vorhandene Entwicklungspotential zusätzlich.

Die zuletzt abgeschlossenen Neuvermietungen erfolgten zu einer Nettokaltmiete von 12,80 €/m². Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Durchschnittsmiete einem Steigerungspotential von rund 33 % und gegenüber einzelnen Bestandsmieten sogar von bis zu ca. 68 % im Rahmen von Neuvermietungen.

In Verbindung mit den seit 2024 vereinbarten Staffelmietregelungen, welche bei den betreffenden Wohnungen eine automatische Erhöhung der Nettomiete um 20 € pro Monat alle zwei Jahre vorsehen, bietet das Objekt eine nachhaltige und planbare Ertragssteigerung bei gleichzeitig stabilem Vermietungsstand.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweyerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Lage

Die Immobilie liegt in der Wilhelmstraße, einer zentralen und stark frequentierten Lage von Siegburg mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt sowie den ICE-Bahnhof.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleister und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Unmittelbar rechts neben der Immobilie ist im Rahmen des Masterplans „Haufeld / Wilhelmstraße“ eine umfassende städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Auf dem rund 8,5 Hektar großen Areal zwischen ICE-Bahnhof, Bahnlinie, Wilhelmstraße und Von-Stephan-Straße entsteht ein modernes Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, Büros, Arztpraxen sowie einer großflächigen Tiefgarage zur Entlastung der Wilhelmstraße. Ergänzt wird das Konzept durch die Schaffung einer sogenannten „Grünen Spange“ für Fußgänger.

Diese Entwicklung wird zu einer deutlichen Aufwertung des gesamten Umfeldes und damit auch der angebotenen Immobilie führen und stellt einen wesentlichen Zukunftsvorteil für Kapitalanleger dar.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie ist in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen und gilt als erhaltenswert aus wissenschaftlichen, architektur- und ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen. Besonders hervorzuheben ist der markante Dreiseitenerker mit reicher Stuckornamentik.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und weist keinen Instandhaltungsrückstau auf. Die kontinuierliche Pflege und Modernisierung durch den Eigentümer unterstreichen den nachhaltigen Werterhalt des Objekts.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Brennwert-Gaszentralheizung, die Ende 2018 erneuert wurde.

Die Betriebskosten sind gemäß Betriebskostenverordnung umlagefähig. Baulasten sind nicht eingetragen.

Das Grundstück weist eine Größe von ca. 159 m² auf.

Die im Exposé verwendeten Abbildungen zeigen teilweise exemplarische Aufnahmen aus vorangegangenen Mietverhältnissen und können daher vom aktuellen Zustand der jeweiligen Einheiten abweichen. Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter sind nur ausgewählte, beispielhafte Bilder veröffentlicht. Eine Besichtigung ermöglicht einen umfassenden und aktuellen Eindruck der Immobilie.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweyerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes. Weitere interessante Immobilien finden Sie auf unserer Internetseite unter www.mhi-gruppe.de.

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen nach Unterzeichnung der Widerrufsbelehrung sowie des Objektnachweises und Vorlage eines geeigneten Bonitätsnachweises gerne weitere Unterlagen, einschließlich Wohnungsbilder, zur Verfügung. Alternativ kann ein strukturierter Online-Datenraum von uns freigeschaltet werden, über den Sie alle relevanten Objektunterlagen einsehen können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bei Nachweis und erfolgreichem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 4,76 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der aktuell gültigen Umsatzsteuer von 19 % zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Objekttitel

Historische Substanz. Zukunftssichere Rendite. SIEGBURG CITY

Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der mhi real estate solutions GmbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.