



### **OBJEKTDATEN**

Objekt	ID1354
Objekttyp	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	46466 Emmerich/Praest (NRW)
Status	vermietet

### PREISE

Kaufpreis	950.000 EUR
Jahres-Nettomiete	ca. 57.230 EUR
Käuferprovision	KEINE

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 708 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 260 m <sup>2</sup> plus 2 Büros mit je 30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.164 m <sup>2</sup>
landwirtschaftl. Fläche	5.315 m <sup>2</sup>

Die Nutzfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> im Nebengebäude ist derzeit nicht vermietet. Das Gebäude bietet Platz für Kleingewerbe, wie z.B. Handwerksbetrieb, E-Commerce, Kaffee bis Tierhaltung. Parkfläche ist ausreichend vorhanden.

### AUSSTATTUNG

Garagen	5
Stellplätze	14 (8 vermietet, 6 für Besucher)
Pool (beheizbar, überdacht)	9,80 x 4,50 m inkl. römischer Treppe und beweglichem Poolhaus 12m lang, in Stehhöhe
Fußbodenheizung	Erdgeschoss in den Wohnbereichen

## Objektbeschreibung

Dieses familienfreundliche Mehrfamilienhaus mit großem Nebengebäude im Landhausstil in Emmerich/Praest ist sowohl für Kapitalanleger, als auch für Naturfreunde mit anspruchsvollen Renditezielen zur eigenen Nutzung ein Glücksfall.

Die Wohnungen sind voll vermietet. Seit dem Abschluss der ersten Ausbauphase 1996 gab es nicht einen Monat Leerstand - Mietauslastung seitdem 100%.

Bis 1999 wurde der rechte Teil des ehemaligen Bauernhauses geschmackvoll komplett saniert und ausgebaut. 2001 wurde dann in der zweiten Ausbauphase der linke Teil ebenfalls komplett saniert und ausgebaut.

Alle 8 Wohnungen sind abgeschlossen und verfügen über separate Eingänge, eigene Gartenbereiche und Stellplätze/Garagen.

Die jährliche Mieteinnahme beträgt 57.230,- Euro zzgl. Nebenkosten incl. der derzeit vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen (Mieteinheiten 7+8) incl. großem Garten mit Swimmingpool und dazugehörigen Garagen.

Die derzeit vom Eigentümer genutzten Wohneinheiten können auf Wunsch nach zeitlicher Absprache geräumt werden.

Wohnfläche gesamt: ca. 708 m<sup>2</sup>  
zusätzliche Nutzfläche: ca. 320 m<sup>2</sup>

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine Fußbodenheizung, die Jalousien in den Wohnräumen werden elektrisch betrieben.

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen ehemaligen Bauernhof nebst Nebengebäude (Scheune), welches ebenfalls noch Potential hat, weiter nutzbar gemacht zu werden.

Das Objekt wurde in Massivbauweise errichtet. Die Kunststoffenster mit Isolierverglasung sind teilweise aus dem Jahr 1998 und teilweise auch aus 2001, ebenso die Bäder, die Gasheizungsanlagen, die Dacheindeckungen.

Alle Wohnungen sind mit Fußbodenfliesen oder Laminat ausgestattet, die Bäder sind gefliest und verfügen jeweils über eine Badewanne oder eine Dusche. Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen über eine Empore im ausgebauten Dachboden.

## Lage

Emmerich am Rhein: Die rechtsrheinische Hansestadt am unteren Niederrhein gehört zum Kreis Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie der Rheinischen Hanse.

Emmerich ist ein Ausflugsziel für Menschen von nah und fern. Die Rheinpromenade mit Blick auf die längste Hängebrücke Deutschlands und die Kirchen mit Schatzkammer oder Schrottkreuz sind besonders sehenswert. Weitere Attraktionen: Schiffsausflüge, Rheinmuseum, Eltener Berg mit 1000jähriger Kirche, Rheintalblick und Drususbrunnen, Barfußpfad, Schlösschen Borghees, ein Kaffeetechnikmuseum, ein Erlebnisbad mit großer Sauna und vieles mehr.

In Emmerich finden Sie alles, was das Herz begehrt: sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Shopping-Möglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Theater, Krankenhaus, Ärzte aller

Fachrichtungen, Banken und überdies ein attraktives, abwechslungsreiches Gastronomie- und Unterhaltungsangebot.

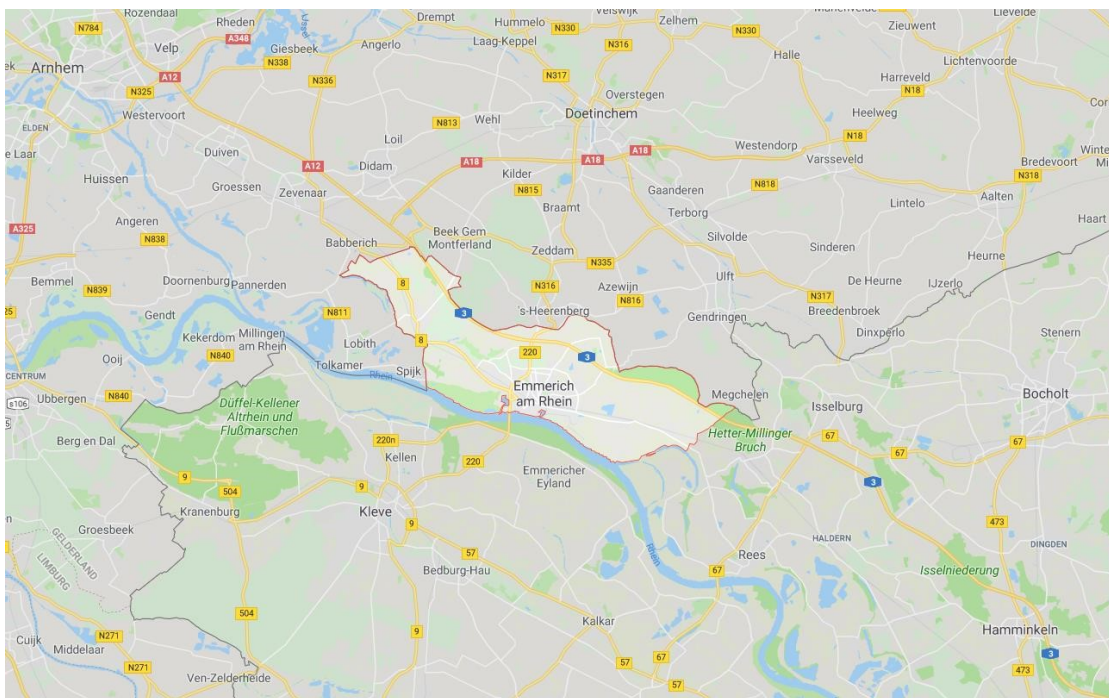
Die Entfernung vom Objekt bis zum Bahnhof beträgt 5 km.

Hier fahren stündlich Züge über Rees, Wesel, Dinslaken, Oberhausen nach Düsseldorf etc.

Emmerich bildet das Tarifgebiet 71 des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR).

Überörtlich gibt es drei Buslinien. Im Halbstundentakt fährt ein sogenannter Schnellbus (Linie SB58) nach Kleve und im Stundentakt weiter nach Nijmegen. Ebenfalls im Stundentakt fährt die Buslinie nach Rees (Linie 88). Die Linie nach 's-Heerenberg (Montferland, NL) (Linie 91, neunmal täglich) wird im Stunden- und Zweistundentakt bedient.

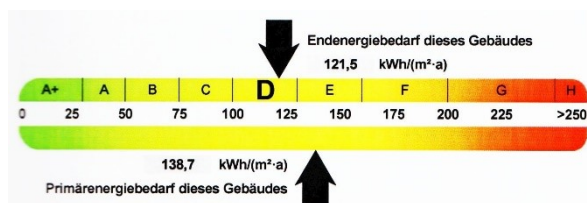
Die Auffahrt zur BAB3/Emmerich Ost ist in 10 Minuten erreichbar. Bis Arnheim sind es 25 km, zur Kreisstadt Kleve nur 12 km.



Die dargestellte Position der Immobilie ist nur eine ungefähre Angabe.

## Energiebedarfsausweis

Ausstelldatum	27.07.2015
Gültig bis	26.07.2025
Baujahr laut Energieausweis	1910 Umbau 1999
Endenergieverbrauch	121,5 kWh (m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS





## Objektfotos











Treppenaufgang zu Mietwohnungen



teilausgebautes Nebengebäude (ehem. Scheune)



Heizungsraum





Beispiel-Mietwohnungen







## Sonstiges

### **Übernahme:**

Nach Absprache mit dem Verkäufer

### **Besichtigungen:**

Nur nach vorheriger Terminabsprache mit Rücksicht auf den Verkäufer. Terminabsprache unter: 02801 9884104 oder 0174 9610607

### **Provision:**

Durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit kommt der Maklervertrag mit uns zu Stande. Die Käufercourtage in Höhe von 0,00 % auf den Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

### **Allgemein:**

Sämtliche, in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, oder eines Dritten. Insbesondere im Falle älterer, bewohnter oder umgebauter Immobilien kann letzten Endes nicht immer gewährleistet werden, dass der neueste Stand der Technik eingehalten ist und das Objekt daneben allen Anforderungen standhält. Der Makler übernimmt in der Folge keine Gewähr für die Richtigkeit der von ihm lediglich weitergegebenen Informationen zur Beschaffenheit der Immobilie und/oder deren uneingeschränkter Eignung zu einer vorgesehenen Nutzung. Soweit der Makler neben der eigenen Sorgfalt auch für eigene Auskünfte haftet, ist diese Haftung auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Handeln beschränkt. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen der Revesta GmbH (nachfolgend Makler genannt) und dem Kunden als Verbraucher**

### **§ 1 Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### **§ 2 Doppeltätigkeit**

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

### **§ 3 Eigentümerangaben**

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### **§ 4 Informationspflicht und Vollmachterteilung**

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

### **§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte**

Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

### **§ 6 Aufwändungsersatz**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt, und soweit der Aufwändungsersatzanspruch vereinbart worden ist.

### **§ 7 Haftungsbeschränkung**

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### **§ 8 Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### **§ 9 Gerichtsstand**

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.