

Case Study 225 | Ankauf, Planung und Bau, Vermietung, Verwaltung, Verkauf

Wohnhaus in Krefeld

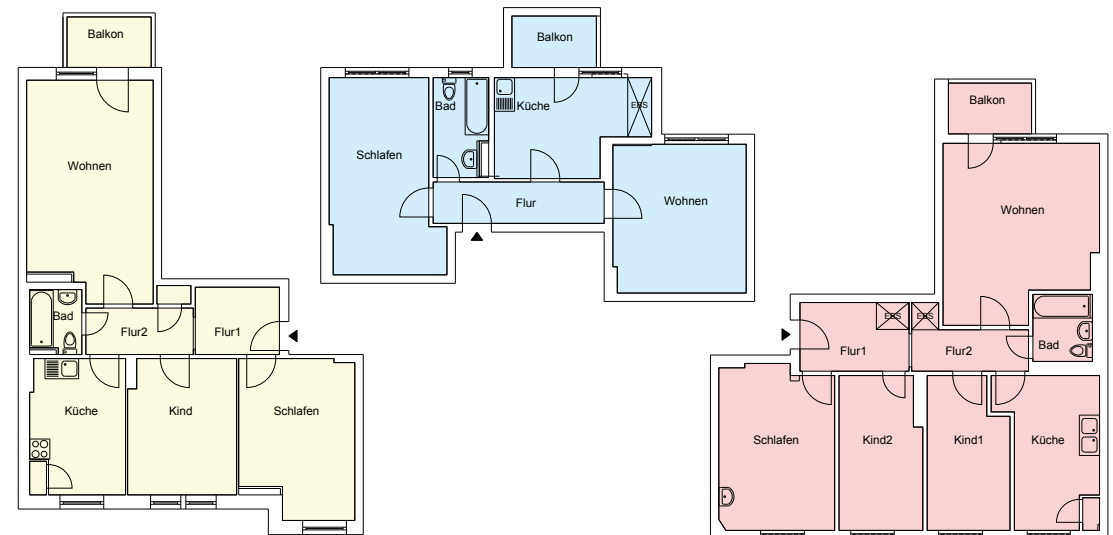


Objektbeschreibung und -lage

Der 1930 gebaute Gebäudekomplex steht etwas zurückgesetzt von der Straße. Da das Haus sehr verkehrsgünstig an zwei Bundesstraßen liegt, ist jeder Punkt der Stadt schnell zu erreichen – ob mit dem Auto oder dem nahe gelegenen Bus. Kindergärten und Schulen für alle Altersklassen finden sich in der Nachbarschaft genauso wie lokale Einzelhändler und die großen, nationalen Filialisten. Die Auswahl für Erholungssuchende ist ebenfalls groß: Nicht weit entfernt laden Stadtwald, Stadtpark und Kaiser-Wilhelm-Park zum Verweilen ein. Außerdem können die Bewohner sich auch in den Mietergärten des Objekts entspannen.

Das Wohnhaus verfügt über eine Zentral- und teilweise über eine Gasanlagenheizung. Die Treppenhäuser und der große gepflegte Hof mit seinen vielen Rasenflächen tragen dazu bei, dass alle 67 Wohnungen von Licht durchflutet sind und das gesamte Haus sehr freundlich und hell erscheint. Wer hier wohnt, kann außerdem auch von den 19 Stellplätzen und elf Garagen des Wohnhauses profitieren.

Baujahr:	1930
Objektart:	Wohnhaus
Grundstücksgröße:	6.383 qm
Mietflächen:	5.137 qm Wohnfläche
Baukosten/Investitionen:	ca. 320.000 Euro
Bauzeit:	März-Dezember 2007

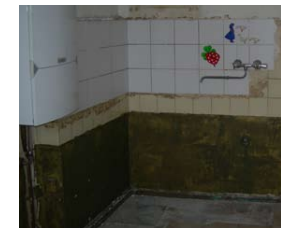


Baumaßnahmen

Als IdealWert das Wohnhaus Ende 2006 erworben hat, war es äußerst sanierungsbedürftig: Die Fassade hatte deutlich sichtbare Feuchtstellen, das Treppenhaus und ein Teil der Fenster waren verrottet und Fußböden und Wände der Wohnungen waren in einem für potenzielle Mieter inakzeptablen Zustand – was sich auch in dem niedrigen Vermietungsstand widerspiegelte.

IdealWert hat das Objekt daraufhin in sehr kurzer Zeit sowohl im Außen- als auch im Innenbereich instand gesetzt. Dabei haben unsere Mitarbeiter alle Arbeiten, geplant, gesteuert, geprüft und abgerechnet. Unter anderem wurde die komplette Fassade saniert und die Innenhöfe wurden liebevoll gestaltet. Die hellen und praktisch geschnittenen, frisch sanierten Ein- bis Vierzimmerwohnungen wurden mit Parkett oder Laminat, einer Gegensprechanlage sowie einem gefliesten Wannenbad mit Fenster ausgestattet. Die Wohnungen in den von uns ausgebauten Dachgeschossen bieten ihren Bewohnern durch ihre Lage und Ausstattung besondere Erholung und Lebensqualität.

Objektzustand vor den Baumaßnahmen



Objektzustand nach den Baumaßnahmen



Vermietung, Verwaltung

Um die leer stehenden Einheiten zu vermieten, haben wir 2008 die potenziellen Mieter auf verschiedenen Wegen angesprochen: Um die Bewohner der unmittelbaren Umgebung für einen Umzug in eine der Wohnungen zu interessieren, installierten wir ein großes Werbebanner direkt auf dem Grundstück und verteilten außerdem aufmerksamkeitsstarke Flyer in der Nachbarschaft. Eine besondere Weihnachtsaktion, zu der das Haus festlich geschmückt wurde, und Online-Anzeigen ergänzten die Maßnahmen zur Vermietung. Als Ergebnis konnten wir 32 der 67 Wohnungen neu vermieten. Der dabei erzielte Quadratmeterpreis war deutlich höher als vor der Sanierung und lag außerdem signifikant über dem durchschnittlichen Marktpreis.

Verkauf

Das Objekt wurde 2008 als Bestandteil eines bundesweiten Immobilienportfolios an einen deutschen Investor veräußert. Der Käufer beauftragte die IdealWert AG anschließend damit, das Objekt weiterhin zu verwalten.

Kontakt

IdealWert AG

Telefon: +49 (30) 310 11-0, E-Mail: info@idealwert.de

