



Haus

**Mittendrin statt irgendwann –
werthaltig investieren in Telgtes
aufstrebender Innenstadt**

**Objekt-Nr.:
3455**

Haus zum Kauf

in 48291 Telgte



Details

Preise	Kaufpreis	1.850.000 €
	Kaufpreis pro m ²	1.855,06 €
	Mieteinnahmen (Soll)	92.940 €
	Mieteinnahmen (Ist)	87.000 €
	Käuferprovision	5,95 %
Informationen	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 536,51 m²
	Nutzfläche	ca. 460,76 m²
	Grundstücksfläche	ca. 916 m²
	vermietbare Fläche	ca. 997,27 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1976
	Zustand	Gepflegt
	Unterkellert	teilweise
Räume, Flure und Etagen	Wohneinheiten	14

Beschreibung

Willkommen zu Ihrer nächsten Kapitalanlage in erstklassiger Innenstadtlage von Telgte! Nur wenige Schritte vom pulsierenden Marktplatz entfernt, präsentiert sich dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus-Ensemble als vielversprechende Investitionsmöglichkeit. Auf einem großzügigen 916 m² Winkelgrundstück vereinen sich drei Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit, verbunden durch einen charmanten Innenhof, der zudem wertvolle PKW-Stellplätze bietet.

Mit einer Gesamtfläche von 997,27 m², aufgeteilt in 460,76 m² Wohnfläche mit

acht attraktiven Wohneinheiten und 536,51 m² Gewerbefläche mit sechs vielfältigen Einheiten, profitieren Sie von einer soliden Einnahmesituation. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen gewährleistet Risikostreuung, kontinuierlich hohe Nachfrage und langfristige Vermietbarkeit.

Aktuell generiert die Immobilie eine Jahresnettokaltmiete von 87.000,-€, und ist voll vermietet. Sie bietet Kapitalanlegern beachtliches Entwicklungspotenzial, insbesondere bei Mietanpassungen im Rahmen gesetzlicher Möglichkeiten – ideal bei Mieterwechsel oder gezielten Modernisierungen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, stabile Erträge mit zukunftsorientierten Chancen zu kombinieren – in einer gefragten Lage, die beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Investition bietet!

Ausstattung

- Dreiteiliges Wohn- und Geschäftshaus-Ensemble (zu einer Grundstückseinheit vereint) Baujahre 1955-1976 -1999
- 916 m² Innenstadtgrundstück (Ecklage)
- Innenhof (verbindet die Gebäudeteile)
- 997,27 m² Gesamtnutzfläche
- 460,76 m² Wohnfläche
- 536,51 m² Gewerbefläche
- 8 Wohneinheiten
- 6 Gewerbeeinheiten
- Fortlaufende Sanierungen/Instandhaltung über die Jahre
- Überschaubarer Renovierungsbedarf bei Neuvermietung
- 58m² Wohnung im 1. OG frisch renoviert und ab dem 1.8 neu vermietet
- 64m² Gewerbeeinheit EG ab 15.6. nach Renovierung neu vermietet
- Wohnung im Hinterhaus erneuert (2019)
- Dach erneuert (2019)
- EG kleines Haus in 2021/2022 renoviert inkl. Leitungen, Elektro, Heizkörper
- Fachwerkfassade im Innenhof (Denkmalschutz)
- ca. 6 PKW-Stellplätze im Innenhof
- Gas-Brennwert-Heizungen (2014) sind im aktuellen Energieausweis noch nicht berücksichtigt

Sonstiges

Hat diese attraktive Kapitalanlage Ihr Interesse geweckt?

Auf Wunsch stellen wir Ihnen umfangreiches Informationsmaterial zur Verfügung!

Unsere Immobilienberaterin Ute Volkmar steht Ihnen als Ansprechpartnerin für alle Fragen rund um dieses Immobilienangebot gerne zur Verfügung.

Sie erreichen Frau Volkmar per E-Mail unter u.volkmar@homann-immobilien.de oder telefonisch unter 0251-41848-36.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe von vollständigen Kontaktdaten beantworten können!

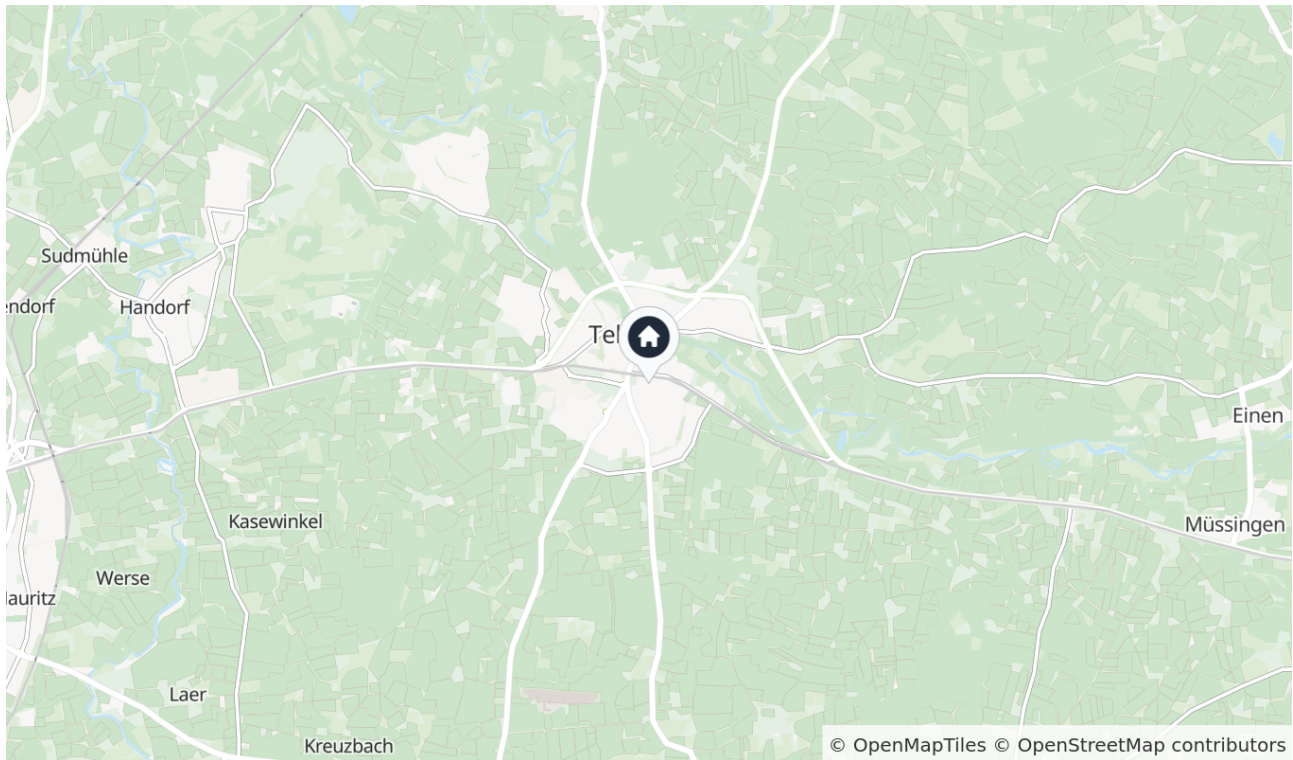
Lage & Umgebung

48291 Telgte

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in gefragter, zentraler Innenstadtlage von Telgte, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Einzelhandelsstruktur, vielfältigen Dienstleistungsangeboten sowie einer stabil etablierten Gastronomie. Diese Lagequalität sichert eine nachhaltig hohe Frequenz im gewerblichen Bereich und bildet eine solide Grundlage für langfristig stabile Mieterträge.

Die hervorragende Infrastruktur mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Apotheken, Banken und Schulen steigert zusätzlich die Attraktivität für Wohnmieter. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und spricht insbesondere Pendler an – ein wichtiger Faktor für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, gewachsener Nachfrage, starker Infrastruktur und gemischter Nutzungsstruktur (Wohnen und Gewerbe) schafft eine robuste Ertragsperspektive. Für Kapitalanleger bietet sich hier die Gelegenheit, in einen nachhaltig gefragten Standort mit stabilen Vermietungschancen und langfristigem Wertentwicklungspotenzial zu investieren.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

12.06.2026

Endenergiebedarf

148,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

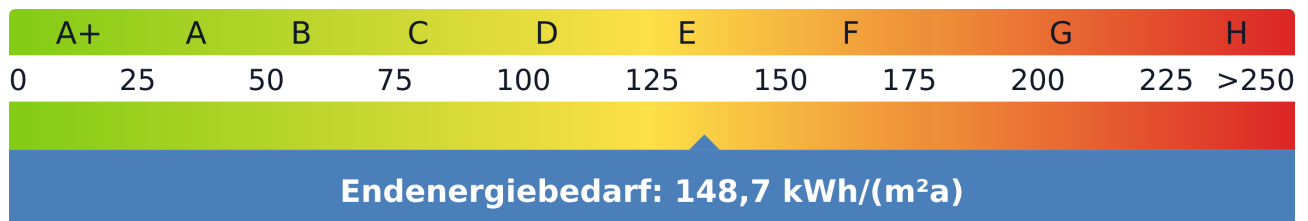
E

Baujahr

1980

Wesentlicher Energieträger

Gas





Ansicht Königstr.



Denkmalfassade



Ansicht Bahnhofstr



Ansicht Bahnhofstr.



Innenhof



Innenhof



Ansicht Königstr.



Ansicht Königstr



Ansicht Königstr



Bahnhofstr.



Mittendrin statt irgendwann – werthaltig investieren in Telgtes aufstrebender
Innenstadt

Kontakt

Telefon: 0251 / 418 48-36

E-Mail: u.volkmar@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Ute Volkmar

Impressum

homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

homann-immobilien.de

