HOMANN IMMOBILIEN

Haus

Hiltrup - Wohn- und Geschäftshaus mit Renditepotenzial auf bis zu 7,34 %

Objekt-Nr.:
2145

Haus zum Kauf

in 48165 Münster / Hiltrup







Details

Preise	Kaufpreis	**765.000 €**
	Kaufpreis pro m²	**1.507,15 €**
	Mieteinnahmen (Soll)	**56.160 €**
	Mieteinnahmen (Ist)	**38.520 €**
	Käuferprovision	**3,57 %**
Informationen	Verfügbar ab	**Sofort**
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	**ca. 351,36 m²**
	Zimmer	**14**
	Nutzfläche	**ca. 156,22 m²**
	Grundstücksfläche	**ca. 531 m²**
	vermietbare Fläche	**ca. 507,58 m²**
Zustand und Bauart	Baujahr	**1956**
	Zustand	**Teil-/vollrenovierungs bedürftig**
	Unterkellert	**Ja**
Räume, Flure und Etagen	Wohneinheiten	**5**
	Balkone	**2**
	Terrassen	**1**
Sonstiges	Gewerbliche Nutzung möglich	✓

Stellplätze

	Anzahl
Garage	**2**

Beschreibung

Wohn- und Geschäftshaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger

Solide Bestandsimmobilie mit fünf Einheiten, zusätzlichem Anbau und erheblichem Potenzial zur nachhaltigen Steigerung der Mieterträge.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1956 bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus bestehender Ertragskraft, gewachsener Substanz und langfristigem Entwicklungspotenzial. Das ursprüngliche Gebäude wurde 1974 um einen Anbau erweitert, wodurch sich die Gesamtwohnfläche heute auf ca. 352 m² beläuft. Davon entfallen rund 147 m² auf den Anbau.

Das Hauptgebäude umfasst insgesamt fünf Einheiten - vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit. Die Dachgeschosswohnungen wurden bereits 1971 ausgebaut und ergänzen das vielseitige Nutzungskonzept.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Der bestehende Wohn- und Geschäftsteil erwirtschaftet aktuell eine Jahresnettokaltmiete von ca. 38.520 €. Langfristig können hier Mieten auf ca. 56.160 € entwickelt werden.

Dabei ist ein wesentlicher Punkt hervorzuheben: Die Mieteinnahmen von ca. 38.520 € berücksichtigen ausschließlich den Wohn- und Geschäftsteil und nicht die Flächen des Anbaus. Daraus ergibt sich langfristig ein erhebliches zusätzliches Ertragspotenzial von 17.640 €, das bei entsprechender Vermietung bzw. Weiterentwicklung der bislang nicht in der Jahresnettokaltmiete berücksichtigten Flächen gehoben werden kann.

Damit bietet die Immobilie neben der bereits vorhandenen Renditebasis einen interessanten Value-Add-Ansatz: Bestehende Erträge sichern und gleichzeitig das zukünftige Mietniveau sowie die Gesamtertragskraft des Objektes

weiterentwickeln.

Das Objekt ist vollständig unterkellert und verfügt damit über umfangreiche zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die Gasheizung wurde im Jahr 2010 erneuert.

Zum Angebot gehören außerdem zwei Garagen, die das Objekt sowohl für die Nutzer als auch aus Investorensicht zusätzlich aufwerten.

Sonstiges

Sollte diese Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, möchte ich Sie bitten, mich anzurufen oder mich per Mail zu kontaktieren.
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten können. Daher bitten wir um Mitteilung Ihrer kompletten Adressdaten.
Gerne zeige ich Ihnen dieses Wohn-und Geschäftshaus bei einer persönlichen Besichtigung. Weiterhin besteht für den Anbau noch ein geringfügiges Altenteilsrecht zu dem ich Ihnen gerne weiterführende Informationen gebe.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Tim Horstmann
Tel: 0251 41 84 8-14 oder 0163 64 07 98 8
Email: t.horstmann@homann-immobilien.de

Energieausweis für den Anbau:

Baujahr: 1974
Zustand: Gepflegt
Energieausweis: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf Wärme: 172,7 kWh/(m² x a)
Endenergiebedarf Strom: 125,7 kWh/(m² x a)
Energieausweis gültig bis: 22.10.2028
Baujahr lt. Energieausweis: 1974
wesentlicher Energieträger: Gas
Energieeffizienzklasse F

Haftungsausschluss und rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer sowie von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben kann daher nicht übernommen werden. Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und stellt keine vertragliche Grundlage dar.

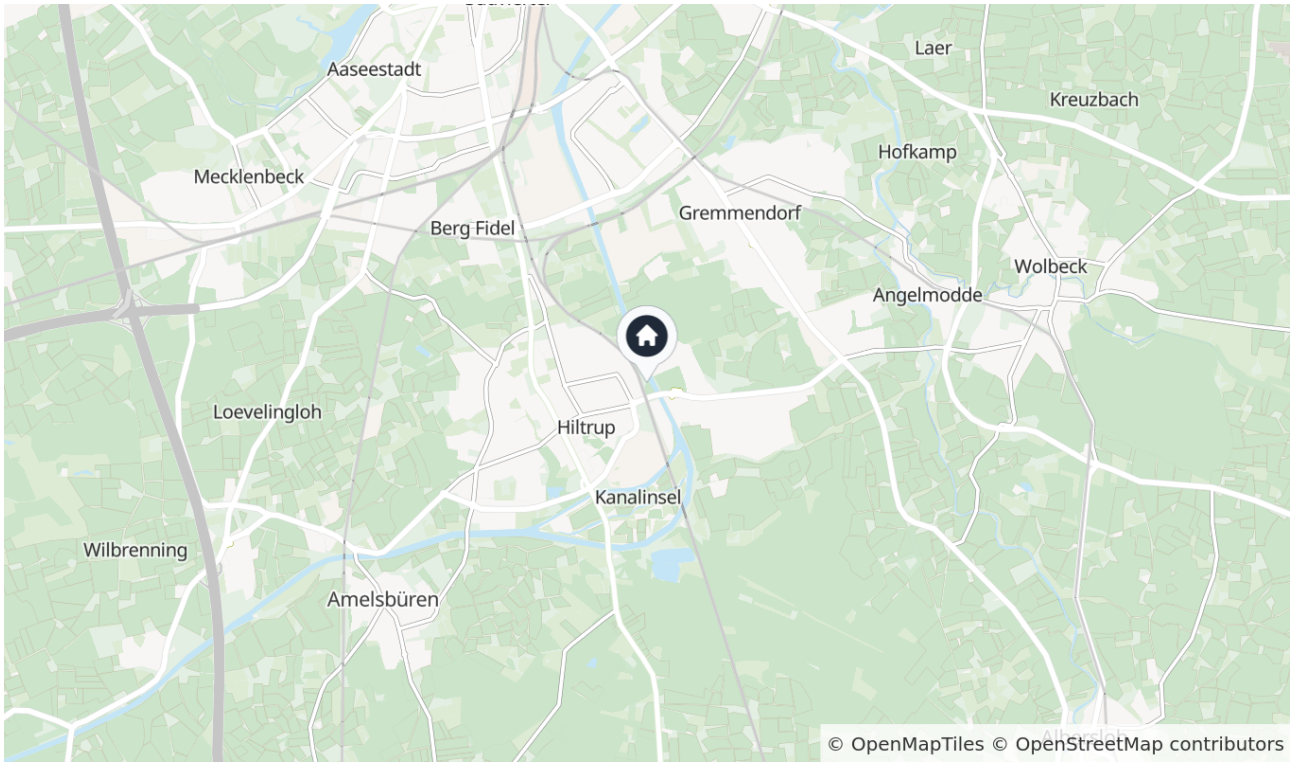
Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag sowie die dazugehörigen Anlagen. Änderungen, Irrtümer und ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Käufer sind angehalten, die für ihre Kaufentscheidung relevanten Informationen und Angaben eigenständig zu prüfen.

Lage & Umgebung

48165 Münster / Hiltrup

Dieses interessante Immobilienangebot befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage im Osten von Münster-Hiltrup, in nur 500 m Entfernung zum Kanal, im Emmerbachtal. Als "Stadt in der Stadt" bietet der Ortsteil Hiltrup vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und liegt dennoch nur wenige Kilometer von der Münsteraner Innenstadt entfernt. Diese ist per Auto über den Albersloher Weg bzw. die Westfalenstraße oder mit dem regelmäßig verkehrenden Linienbus bequem in 15 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Eine sehr gute überregionale Mobilität bietet Ihnen der Haltepunkt der DB in nächster Nähe. Die Anbindung Richtung Hamm und Münster Hbf ist dadurch gegeben.
Direkt vor Ihrer Tür oder auf Hiltrups Haupteinkaufsstraße, der Marktallee, finden Sie ebenfalls alles für den täglichen Einkauf, gemütliche Restaurants und ein ausreichendes Ärzteangebot. Das Schwimmbad, ein großes beliebtes Freibad, die Stadthalle und vielfältige Sportmöglichkeiten sind weitere Gründe, warum dieser Stadtteil so beliebt ist. Die nahen Waldgebiete und der Dortmund-Ems-Kanal bieten außerdem attraktive Erholungsmöglichkeiten.
Weiterführende Schulen, allein in diesem Ortsteil zwei Gymnasien, diverse Grundschulen und Kindergärten, bieten Ihnen und Ihren Kindern ein reichhaltiges Bildungsangebot. Genießen Sie die zentrale und doch ruhige Wohnlage am Rande des Landschaftsschutzgebietes und den Charme der sympathischen Nachbarschaft... Sie werden sich hier wohlfühlen.



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

Energieausweis

Energieausweistyp
Verbrauch

Gültig bis
10.10.2028

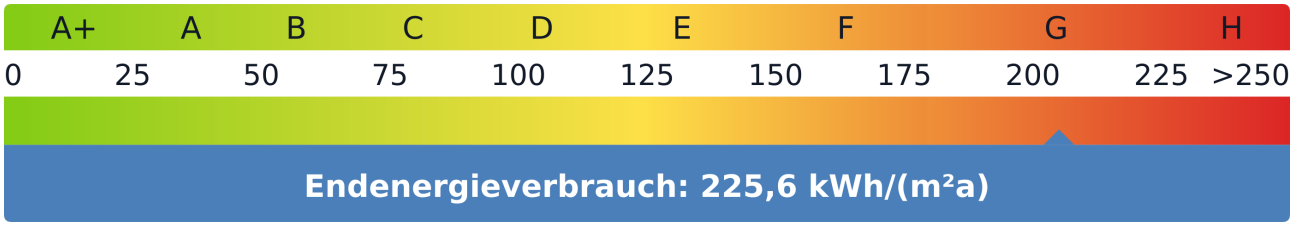
Endenergieverbrauch
225,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse
G

Baujahr
1956

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas





.



1. Obergeschoss rechts



1. Obergeschoss rechts



1. Obergeschoss rechts



1. Obergeschoss rechts



1. Obergeschoss links



1. Obergeschoss links



1. Obergeschoss links



1. Obergeschoss links



2. Obergeschoss links



2. Obergeschoss links



2. Obergeschoss links



Treppenhaus 2. Obergeschoss



Anbau Erdgeschoss



Anbau Erdgeschoss



Anbau Terrasse



Anbau Obergeschoss



Anbau Obergeschoss



Anbau Obergeschoss



Anbau Obergeschoss Bad



Anbau Erdgeschoss Küche



Anbau Kellergeschoss

Kontakt

Telefon: 0251 / 418 48-14
E-Mail: t.horstmann@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Tim Horstmann

Impressum
homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
homann-immobilien.de