



Anlageimmobilie

**6-Parteienhaus mit Potenzial –
Nur ca. 2.032 €/m² und bis zu 5,6 %
Bruttorendite in Senden**

**Objekt-Nr.:
3561**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 48308 Senden



Details

Preise	Kaufpreis	849.500 €
	Mieteinnahmen (Soll)	47.616 €
	Mieteinnahmen (Ist)	35.520 €
	Käuferprovision	5,95 %
Informationen	Vermietet	✓
Flächen	vermietbare Fläche	ca. 418 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1970
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Wohneinheiten	6

Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern und Projektentwicklern eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial und einem attraktiven Einstiegspreis.

Auf einem ca. 870 m² großen Grundstück verteilen sich sechs Wohneinheiten mit insgesamt rund 418 m² vermietbarer Fläche. Ergänzt wird das Angebot durch drei Garagen. Aktuell sind fünf der sechs Wohnungen sowie zwei Garagen vermietet. Die leerstehende Dachgeschosswohnung wird derzeit renoviert, wie auch auf den Bildern im Exposé zu erkennen ist.

Bei vollständiger Vermietung und entsprechender Entwicklung der Bestandsmieten erscheint eine monatliche Nettokaltmiete von rund 3.968 € als mögliches Szenario. Dies entspricht jährlich 47.616 € und einer rechnerischen Bruttomietrendite von ca. 5,6 % bezogen auf den Kaufpreis von 849.500 €. Die Prognose ist unverbindlich und berücksichtigt weder Erwerbsnebenkosten noch Bewirtschaftungs- und Investitionskosten.

Besonders interessant ist die Immobilie auch für Investoren mit einer Aufteilungsstrategie. Bei einem rechnerischen Kaufpreis von nur rund 2.032 €/m² könnte die Aufteilung in sechs Eigentumswohnungen mit anschließendem Einzelverkauf zusätzliches Wertentwicklungspotenzial eröffnen. Die rechtliche und technische Umsetzbarkeit sowie die Wirtschaftlichkeit einer solchen Aufteilung sind gesondert zu prüfen.

Damit eignet sich das Objekt sowohl für eine langfristig orientierte Bestandshaltung als auch zur Prüfung einer aktiven Immobilienentwicklung.

Ausstattung

Das vollständig unterkellerte Mehrfamilienhaus verfügt über sechs Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 418 m². Vier Wohnungen bieten jeweils rund 72 m², zwei weitere Einheiten jeweils ca. 65 m². Zur Immobilie gehören außerdem drei Garagen, vier Balkone und zwei Wohnungen mit Gartenzugang.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Insbesondere bei Mieterwechseln wurden zahlreiche Wohnungen renoviert und teilweise modernisiert.

Das Dach wurde nach vorliegenden Angaben vor etwa zehn Jahren erneuert und gedämmt. Darüber hinaus wurde der Warmwasserspeicher ausgetauscht. Ein vollständiger Austausch der bestehenden Gasheizungsanlage ist nach Angaben des Eigentümers zeitnah vorgesehen.

Aktuell wird die leerstehende Dachgeschosswohnung links renoviert.

Der vorhandene Wohnungsbestand bietet weitere Möglichkeiten zur schrittweisen Modernisierung und zur gesetzlich zulässigen Anpassung einzelner Bestandsmieten.

Zusätzlich bestehen erste planerische Überlegungen zu einer Erweiterung des Gebäudes. Entsprechende Visualisierungen liegen vor. Eine baurechtliche Zulässigkeit oder Genehmigung wird hierdurch nicht zugesichert.

Laut vorliegendem Energieausweis erreicht das Gebäude die

Energieeffizienzklasse C bei einem Endenergieverbrauch von 88,8 kWh/(m²·a).

Die Immobilie bietet somit eine solide Bestandsstruktur mit verschiedenen Ansatzpunkten für eine zukünftige Weiterentwicklung.

Sonstiges

Haben wir mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt?

Gerne stelle ich Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus in einem persönlichen Gespräch oder bei einer Besichtigung detailliert vor.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Anfragen beantwortet werden können:

Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse sind erforderlich.

Ihr Ansprechpartner:

Simon Seitz

Tel.: 0251 – 41848-17

s.seitz@homann-immobilien.de

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

48308 Senden

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet der Gemeinde Senden im Kreis Coesfeld. Der Standort verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit der Nähe zur Universitätsstadt Münster und bietet damit interessante Voraussetzungen für eine langfristige Wohnungsvermietung.

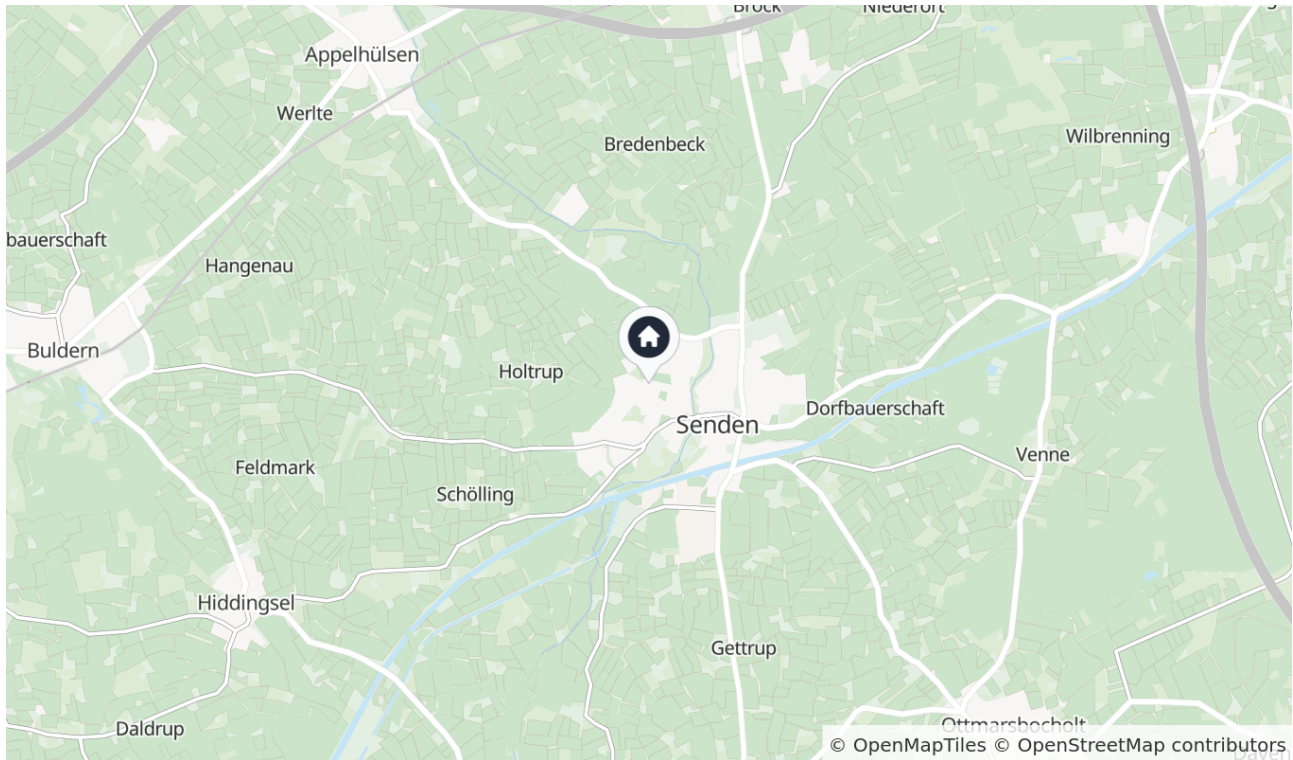
Senden verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie verschiedenen Freizeit- und Sportangeboten. Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb des Gemeindegebiets bequem erreichbar.

Die Nähe zu Münster macht den Standort insbesondere für Berufspendler interessant, die eine ruhigere Wohnlage bevorzugen und gleichzeitig die wirtschaftlichen und kulturellen Angebote der Universitätsstadt nutzen möchten.

Über das regionale Straßennetz sowie bestehende Busverbindungen sind Münster und die umliegenden Gemeinden erreichbar. Auch die Nähe zu den überregionalen Verkehrsachsen A1 und A43 trägt zur Attraktivität des Standorts bei.

Für Kapitalanleger bietet die Kombination aus etabliertem Wohnumfeld, unterschiedlichen Wohnungsgrößen und der Nähe zum Wirtschafts- und Hochschulstandort Münster gute Voraussetzungen, um verschiedene Mietergruppen anzusprechen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Verbindung aus Wohnqualität, Infrastruktur und regionaler Erreichbarkeit.



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

04.09.2035

Endenergieverbrauch

88,8 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

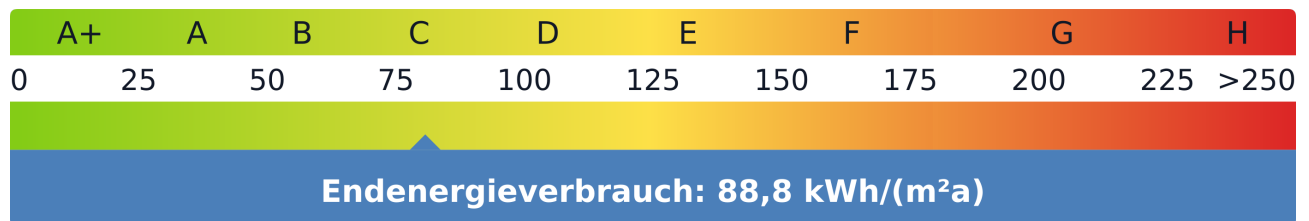
C

Baujahr

1970

Wesentlicher Energieträger

ERDGAS_LEICHT





Straßenansicht



DG links: Wohnzimmer



DG links: Flur



DG links: Schlafzimmer 1



DG links: Schlafzimmer 2



DG links: Badezimmer



DG links: Küche



OG rechts: Wohnzimmer



OG rechts: Küche



OG rechts: Badezimmer



OG rechts: Schlafzimmer



OG rechts: Balkon

Kontakt

Telefon: 0251 / 418 48-17

E-Mail: s.seitz@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Simon Seitz

Impressum

homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

homann-immobilien.de

