

**Immobilien-Exposé**

**8% Rendite – Erstklassiges  
Gastronomie-Juwel mit großzügiger  
Wohneinheit in Top-Lage!**

**Objekt-Nr.:**

**3207**

## Haus zum Kauf

in 48341 Altenberge



## Details

**Zum Kauf****Einliegerwohnung vorhanden**

Kaufpreis <b>592.000 €</b>	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> <b>2.487,39 €</b>	Mieteinnahmen (Soll) <b>46.800 €</b>
Wohnfläche <b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>	Nutzfläche <b>ca. 132 m<sup>2</sup></b>	Grundstücksfläche <b>ca. 241 m<sup>2</sup></b>
vermietbare Fläche <b>ca. 238 m<sup>2</sup></b>	Schlafzimmer <b>4</b>	Badezimmer <b>2</b>
Separate WCs <b>2</b>	Balkone <b>2</b>	Baujahr <b>1954</b>
Zustand <b>gepflegt</b>	Käuferprovision <b>4,76%</b>	

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine perfekt aufeinander abgestimmte Kombination aus einer modernen Gastronomiefläche und einer großzügigen Wohneinheit. Das Objekt besticht durch seine Vielseitigkeit: Die Wohnung im Obergeschoss kann entweder als attraktive Wohnung vermietet oder als ideale Betriebsleiterwohnung selbst genutzt werden.

Das Gebäude präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand, wobei insbesondere das Restaurant erst im vergangenen Jahr (2025) mit viel Liebe zum Detail und hohem finanziellen Aufwand saniert wurde.

Highlight Gastronomie:

Das Restaurant stellt eine seltene Gelegenheit dar, einen voll ausgestatteten und bereits etablierten Betrieb zu übernehmen. Mit einer Investitionssumme von ca. 120.000 € wurde hier ein modernes Ambiente geschaffen, das Gäste zum Verweilen einlädt.

Fläche: ca. 132 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. Küche, Kühlraum und Sanitäranlagen).

Kapazität: 60 gemütliche Innenplätze sowie 60 attraktive Außenplätze.

Ausstattung: Hochmoderne Profi-Küche (alle Geräte im letzten Jahr für ca. 60.000 € erneuert).

Wirtschaftlichkeit: Das Restaurant ist bereits erfolgreich am Markt positioniert.

Pachtpotential: Eine monatliche Pacht von ca. 2.000 € ist für diese Ausstattung und Lage marktgerecht kalkuliert.

Die Wohneinheit:

Die 106 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet dank eines eigenen Eingangs maximale Privatsphäre. Sie eignet sich hervorragend für den Inhaber, Personal oder zur externen Vermietung.

Zimmer: 4 helle Zimmer, Küche, 2 moderne Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Extras: 2 Balkone bieten zusätzliche Lebensqualität im Freien.

Zustand: Die Wohnung wurde 2011 umfangreich modernisiert. Erneuert wurden:

Fenster, Bodenbeläge und Wandanstriche.

Beide Badezimmer sowie die Einbauküche.

Energetische Optimierung: Der Dachboden inklusive der Sparren wurde fachgerecht gedämmt.

Mietpotential: Kaltmiete von 960 € ist für diese Größe und den Sanierungsstand realistisch.

## **Ausstattung**

Warum diese Immobilie auf voller Länge überzeugt:

- Hervorragende Wirtschaftlichkeit: Etablierter Gastronomiebetrieb mit einem starken Monatsumsatz.

- Kein Sanierungsstau: Erstklassige Renovierung/Sanierung des Restaurants mit einer Gesamtinvestition von ca. 120.000 € im Jahr 2025.

- Modernstes Equipment: Vollausgestattete Profi-Küche mit neuwertigen Geräten (Neupreis ca. 60.000 €).

-Gaszentralheizung von 2020

- Attraktive Raumkapazitäten: Insgesamt 120 Sitzplätze (60 Innen / 60 Außen) auf 132 m<sup>2</sup> moderner Nutzfläche.

- Flexibles Wohnkonzept: Großzügige 106 m<sup>2</sup> Wohnung (4 Zimmer, 2 Bäder, 2 Balkone) mit eigenem Zugang – ideal zur Vermietung oder Eigennutzung.

- Gepflegter Gesamtzustand: Umfangreiche Modernisierung der Wohneinheit (Fenster, Bäder, Böden) sowie energetische Dämmung des Dachbodens.

- Sichere Rendite: Realistische Mieteinnahmen von insgesamt 3.960 € pro Monat (Pacht: 3.000 € / Wohnung: 960 €) - Bruttorendite von 6% bei Vermietung!

- Internetanschluss mit 1.000 Mbit/s

Bei dem Titelbild handelt es sich um ein fiktives Gebäude, das lediglich der Veranschaulichung dient. Die Angaben sind vom Eigentümer

### **Sonstiges**

Hat die angebotene Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch näher darüber oder vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Harald Wilde Tel.: 0251/ 418 48 - 96 oder 0175/ 722 04 31

Besuchen Sie uns auch im Internet unter [www.HOMANN-IMMOBILIEN.de](http://www.HOMANN-IMMOBILIEN.de).

Bitte beachten Sie, dass wir nur nach Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und Telefonnummer einen Besichtigungstermin anbieten können

## Lage & Umgebung

48341 Altenberge

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus besticht durch seine erstklassige Lage im lebendigen Ortskern von Altenberge. Die Immobilie profitiert dabei von einer exzellenten Infrastruktur und einem repräsentativen Umfeld, das maßgeblich durch das nahegelegene Rathaus sowie die historische Pfarrkirche geprägt wird.

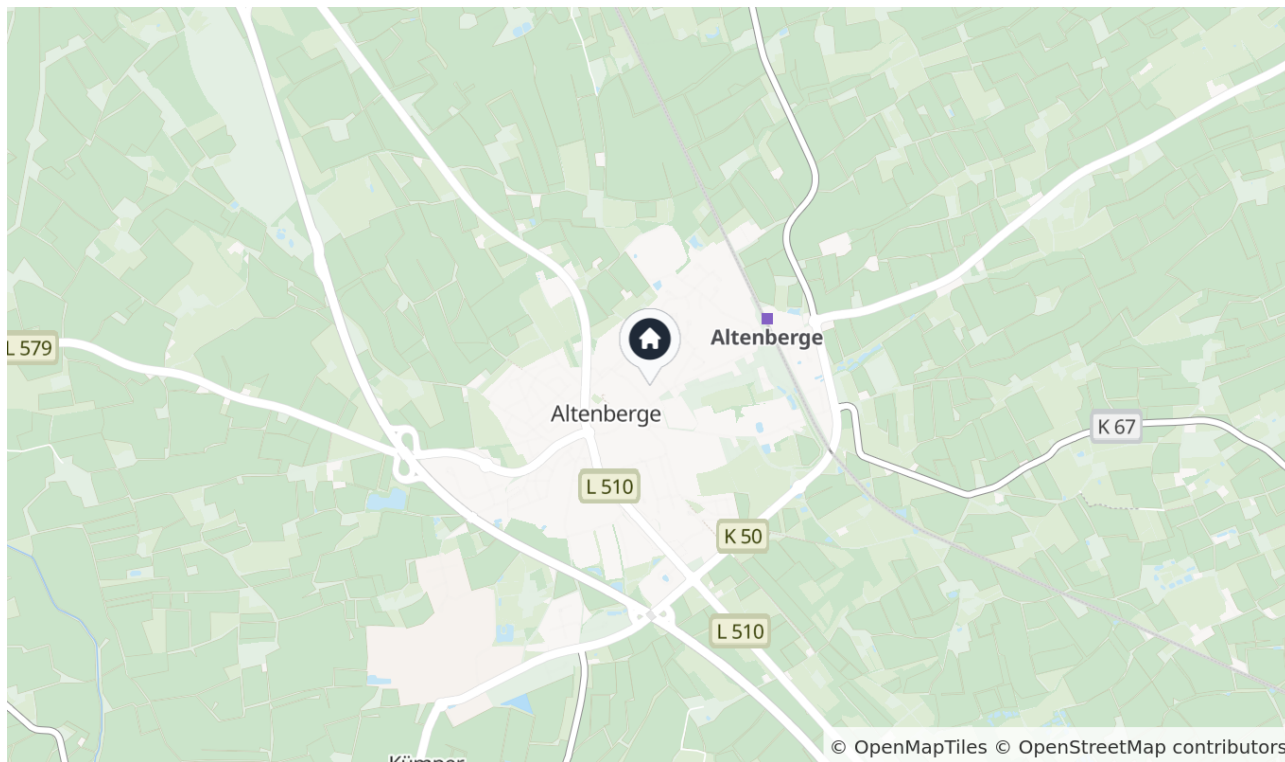
Die Lage selbst zeichnet sich durch eine gewachsene Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnraum aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die medizinische Versorgung sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich in direkter, fußläufiger Umgebung.

Wer einen Ausgleich zum Alltag sucht, erreicht zudem in wenigen Augenblicken die weitläufige Parklandschaft des Münsterlandes, deren idyllische Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür zu ausgiebigen Spaziergängen oder sportlichen Touren im Grünen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Zentrale Bushaltestellen mit Direktverbindungen nach Münster und Steinfurt liegen nur wenige Schritte entfernt, während der örtliche Bahnhof eine schnelle Taktung zum Oberzentrum Münster bietet, das in ca. 15 Minuten erreicht wird. Auch die überregionale Anbindung ist exzellent, da die Autobahn A1 sowie die Bundesstraße B54 in wenigen Minuten erreichbar sind und schnelle Wege in das gesamte Münsterland, Richtung Enschede oder in das Ruhrgebiet bieten.

Abgerundet wird das attraktive Umfeld durch die unmittelbare Nähe zu Kindergärten und Schulen, die ganz bequem zu Fuß erreichbar sind. Gleichzeitig sorgen kulturelle Ziele wie der historische Eiskeller für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot direkt vor Ort.

Dank dieser erstklassigen Gegebenheiten bietet der Standort die ideale Basis für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Hier profitieren alle Seiten von der zentralen Lage im gewachsenen Ortskern, die den Alltag für Bewohner komfortabel gestaltet und für Gewerbetreibende nachhaltig attraktiv macht.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

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

## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Energieausweis gültig bis

**01.04.2035**

Endenergiebedarf

**188 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieeffizienzklasse

**F**

Energieausweis Baujahr

**1959**

Wesentlicher Energieträger

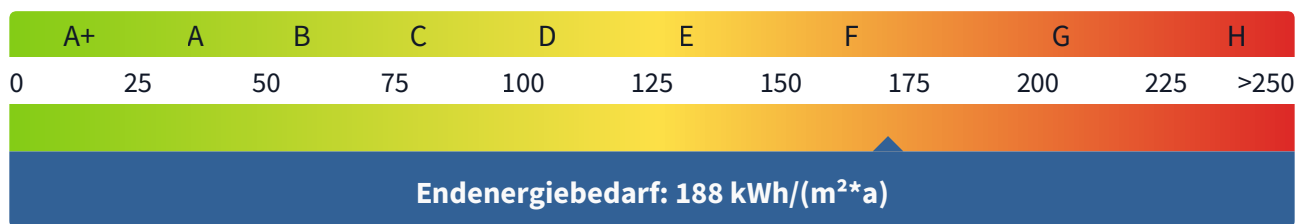
**ERDGAS\_LEICHT**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Außenansicht



Innenansicht Gastronomie



Innenansicht Theke



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



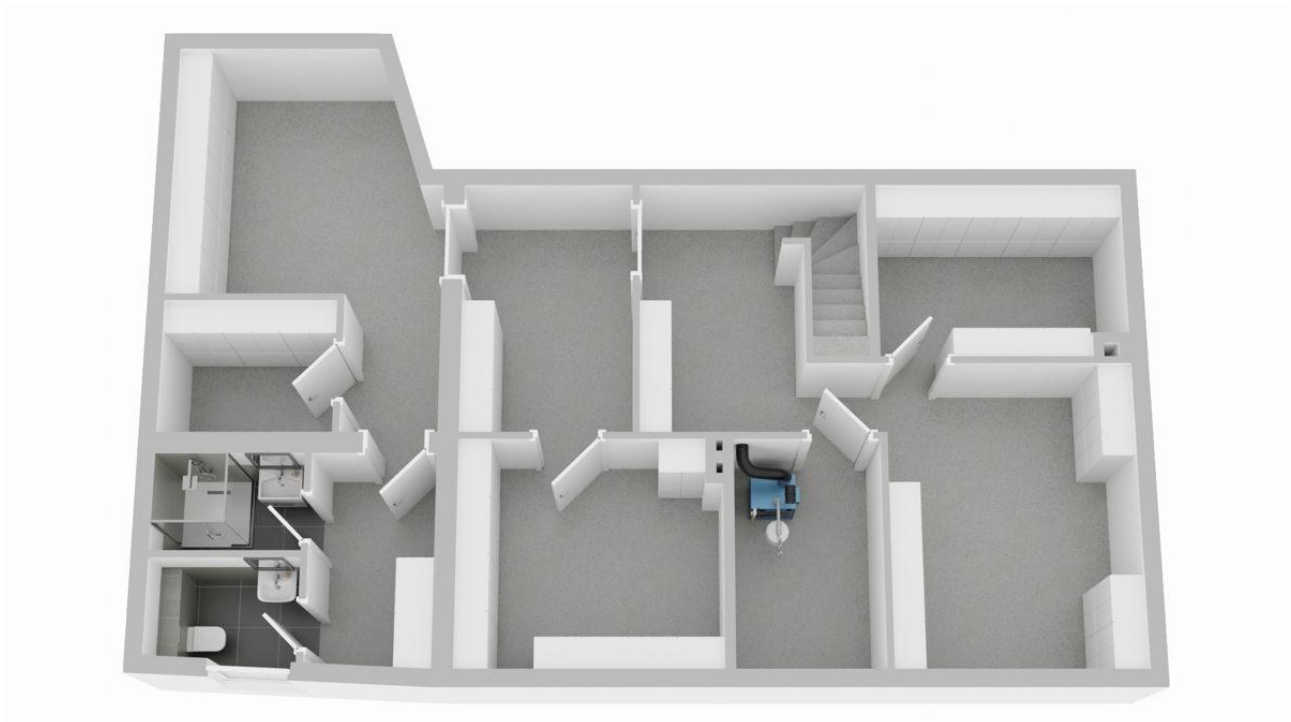
Elternbad



Elternbad



Kinderbad



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

## Kontakt

### **HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH**

Servatiiplatz 7

48143 Münster

Telefon: 00492514184896

E-Mail: [h.wilde@homann-immobilien.de](mailto:h.wilde@homann-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Harald Wilde

### **Impressum**

[homann-immobilien.de/impressum/](http://homann-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[homann-immobilien.de](http://homann-immobilien.de)

