HOMANN IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Telgtes Innenstadt im Aufbruch! Top – Lage zum attraktiven Quadratmeterpreis

Objekt-Nr.:
3454

Haus zum Kauf

in 48291 Telgte

Details

Zum Kauf | Vermietet

Kaufpreis **1.850.000 €**	Kaufpreis pro m² **1.855,06 €**	Mieteinnahmen (Soll) **92.940 €**
Mieteinnahmen (Ist) **87.000 €**	Wohnfläche **ca. 536,5 m²**	Zimmer **38**
Nutzfläche **ca. 460,8 m²**	Grundstücksfläche **ca. 916 m²**	vermietbare Fläche **ca. 997,3 m²**
Wohneinheiten **14**	Baujahr **1976**	Zustand **gepflegt**
Unterkellert **teilweise**	Käuferprovision **5,95 %**	

Beschreibung

Willkommen zu Ihrer nächsten Immobilie in erstklassiger Innenstadtlage von Telgte! Nur wenige Schritte vom lebendigen Marktplatz entfernt, präsentiert sich dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus-Ensemble nicht nur als attraktive Kapitalanlage, sondern auch als spannende Option für Eigennutzer mit Weitblick.
Auf einem großzügigen 916 m² Winkelgrundstück vereinen sich drei Gebäude zu einer harmonischen Einheit, verbunden durch einen charmanten Innenhof, der zusätzlich praktische PKW-Stellplätze bietet.
Die Gesamtfläche von 997,27 m² verteilt sich auf 460,76 m² Wohnfläche mit acht ansprechenden Wohneinheiten sowie 536,51 m² Gewerbefläche mit sechs vielseitig nutzbaren Einheiten. Diese Mischung eröffnet vielfältige Perspektiven: Kapitalanleger profitieren von stabilen Einnahmen und Risikostreuung, während Eigennutzer die Möglichkeit haben, Wohnen und Arbeiten ideal zu kombinieren oder Teile selbst zu nutzen und gleichzeitig Mieteinnahmen zu erzielen. 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.
Für Eigennutzer bietet sich hier die Chance, eine Einheit selbst zu beziehen und die übrigen Flächen als solide Einnahmequelle zu nutzen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit stabilen Erträgen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben – sei es als Kapitalanlage, zur Eigennutzung oder als Kombination aus beidem, in einer gefragten Lage mit besten Zukunftsaussichten.

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
- 64 m² 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!

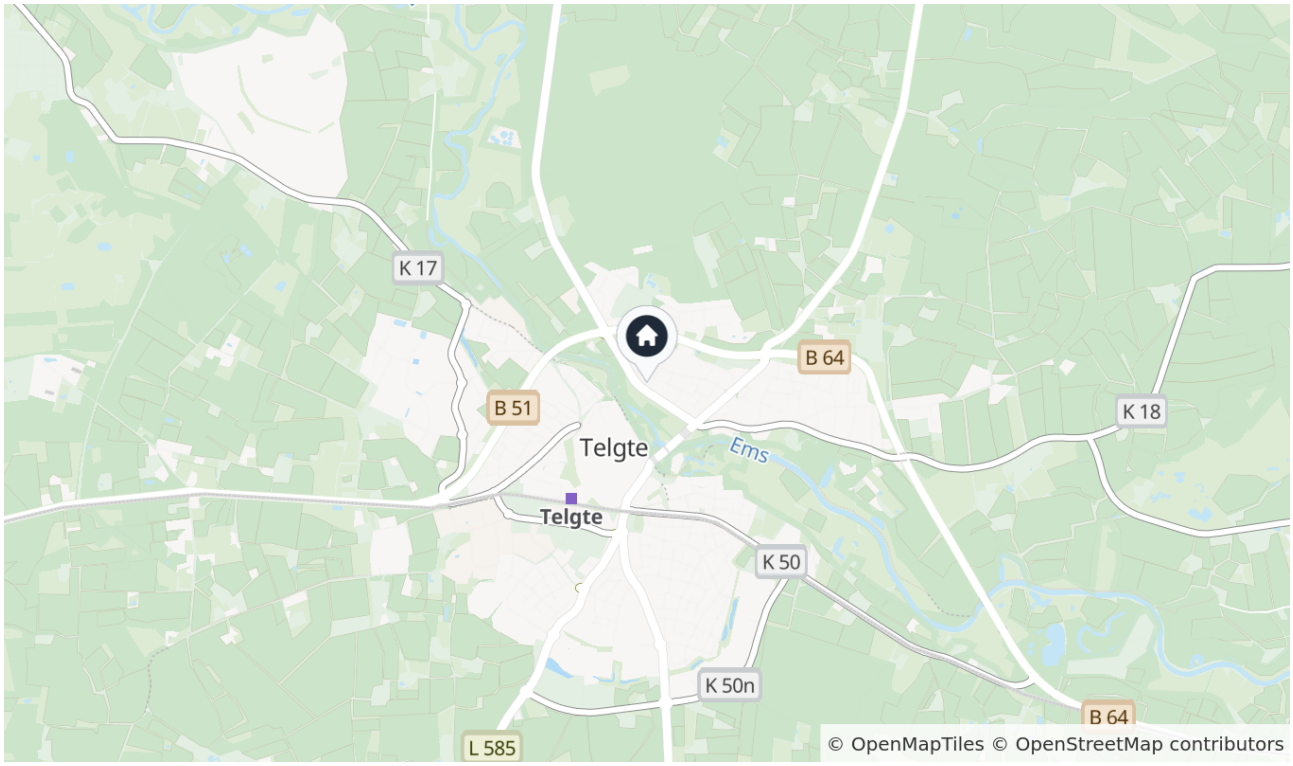
Lage & Umgebung

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 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

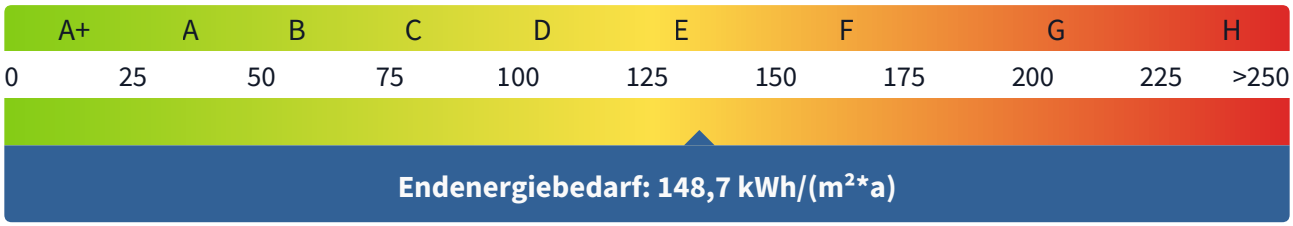
Energieausweis gültig bis
12.06.2026

Endenergiebedarf
148,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse
E

Energieausweis Baujahr
1980

Wesentlicher Energieträger
Gas



Ansicht Bahnhofstr

Ansicht Königstr.

Denkmalfassade

Ansicht Bahnhofstr.

Innenhof

Innenhof

Ansicht Königstr.

Ansicht Königstr

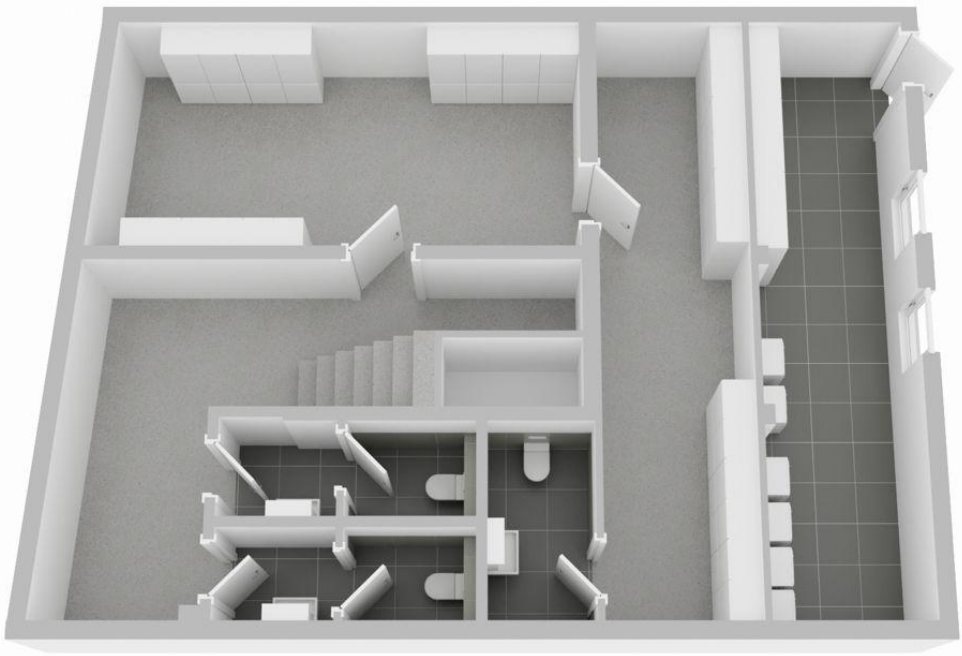
Ansicht Königstr

Bahnhofstr.

Drohnenaufnahme

Grundriss Erdgeschoss Königstraße

Grundriss Dachgeschoss und 1. Obergeschoss Bahnhofstraße



Grundriss Keller

Kontakt

HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH
Servatiiplatz 7
48143 Münster
Telefon: 00491631709658
E-Mail: u.volkmar@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Frau Ute Volkmar

Impressum
homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
homann-immobilien.de