Ibbenbüren

12-Parteien Mehrfamilienhaus in Ibbenbüren

Objektnummer: 25159011



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 689.94 m² • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 968 m²

Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Auf einen Blick

Objektnummer	25159011
Wohnfläche	ca. 689.94 m²
Zimmer	20
Badezimmer	12
Baujahr	1976
Stellplatz	12 x Freiplatz

Kaufpreis	720.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 689 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	25.11.2032
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	141.75 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

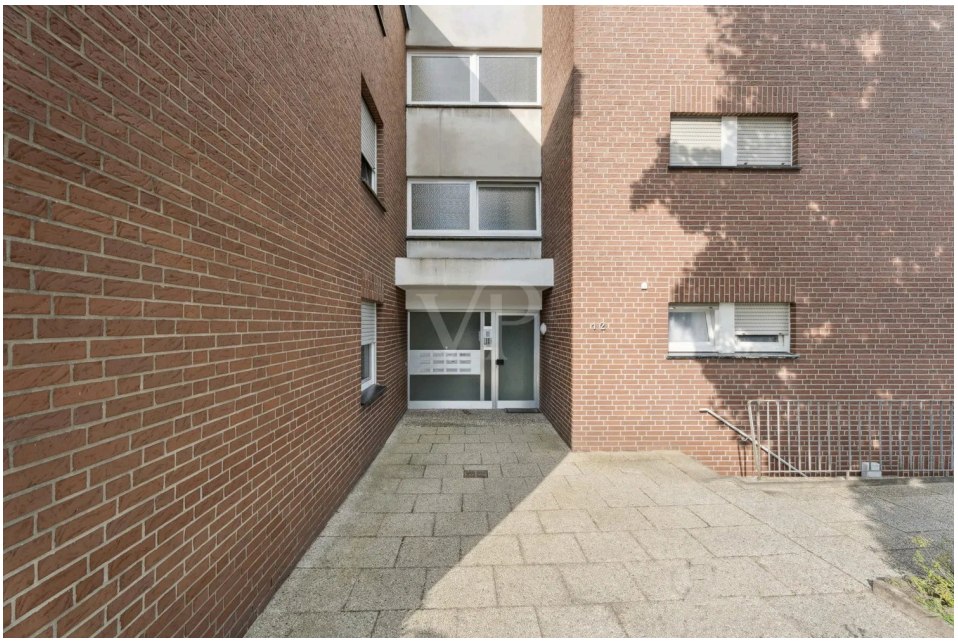
Die Immobilie





Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 mit ca. 690 m² Wohnfläche auf einem ca. 968 m² großen Grundstück. Mit 12 Wohneinheiten, 12 Außenstellplätzen und einer bestehenden Vermietungsstruktur bietet die Immobilie eine solide Grundlage für eine langfristig orientierte Kapitalanlage.

Die zwölf Wohneinheiten sorgen für eine breite Vermietungsstruktur und eine Streuung des Mietausfallrisikos auf mehrere Mietverhältnisse. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 44,70 m² und 66,83 m². Die Wohnungen verfügen überwiegend über zwei Zimmer und jeweils einen eigenen Balkon. Damit werden unterschiedliche Mietzielgruppen angesprochen und verschiedene Wohnbedürfnisse abgedeckt.

Aktuell erzielt das Objekt Nettokaltmieteinnahmen von ca. 38.006 € jährlich. Die derzeit angesetzte Soll-Miete liegt bei ca. 40.706 € jährlich und zeigt damit ein vorhandenes Mietpotenzial von rund 2.700 € pro Jahr. Die tatsächliche Ausschöpfung dieses Potenzials ist im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Vorgaben und der geltenden Preisbindung zu betrachten.

Bis zum 31.12.2034 unterliegt der Wohnraum der bestehenden Zweckbindung für preisgebundenen Wohnraum. Die Mietentwicklung ist innerhalb dieses Zeitraums entsprechend an die gesetzlichen Vorgaben und die Möglichkeiten im Zusammenhang mit Modernisierungen gebunden. Für langfristig orientierte Investoren besteht damit ein klar definierter Bewirtschaftungsrahmen. Grundsätzlich kann eine Verlängerung der Bindung beantragt werden, die im Zusammenhang mit einer Sanierung unter bestimmten Voraussetzungen den Zugang zu günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und Tilgungsnachlässen ermöglichen kann. Die konkreten Voraussetzungen sind mit der zuständigen Kommune abzustimmen.

Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Kalksandsteinmauerwerk und Stahlbetondecken errichtet. Die Wohnungen verfügen über eine zweckmäßige Ausstattung mit Kunststofffenstern und Doppelverglasung. Bäder und sanitäre Einrichtungen wurden laufend instand gehalten und teilweise erneuert; auch Teile der Elektroinstallation wurden bereits überarbeitet.

Ein weiterer Vorteil für die langfristige Vermietbarkeit ist der vorhandene Personenaufzug für bis zu vier Personen, der die Geschosse komfortabel erschließt. Die vorhandenen Balkone erweitern den Wohnraum um private Außenbereiche und tragen zusätzlich zur Attraktivität der Wohnungen bei.

Auch die Stellplatzsituation stellt einen besonderen Mehrwert dar: 12 Außenstellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Damit ist eine gute Versorgung der

Wohneinheiten mit Pkw-Stellmöglichkeiten gegeben und ein zusätzlicher Faktor für die Vermietbarkeit vorhanden.

Der gemeinschaftlich nutzbare Außenbereich bietet den Bewohnern zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten und ergänzt das Wohnangebot.

Für Kapitalanleger verbindet die Immobilie eine bestehende Vermietungsstruktur mit einer breiten Streuung auf zwölf Wohneinheiten, laufenden Mieteinnahmen und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Balkone, der Personenaufzug und die Stellplatzsituation unterstützen die langfristige Vermietbarkeit. Gleichzeitig bietet der Bestand Möglichkeiten, durch gezielte Modernisierungen die Wohnqualität weiterzuentwickeln und das vorhandene Mietpotenzial langfristig auszuschöpfen.

Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Investoren, die einen etablierten Wohnungsbestand mit laufenden Mieteinnahmen, breiter Risikostreuung und langfristiger Entwicklungsperspektive suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Bestandsimmobilie. Gerne erläutern wir Ihnen die weiteren Details und stehen Ihnen für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Ausstattung und Details

Gebäudestruktur:
- Massive Bauweise, Kalksandsteinmauerwerk
- Gründung auf Streifen- bzw. Flächenbandketten
- Fassade mit Verblender versehen
- Geschossdecken und Treppen aus Stahlbeton
- Flachdachkonstruktion als Warmdach mit Adichtung und Attikabauteilen
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Vollkellerbereich mit Einzelräumen je WE

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Fernheizungsanlage mit Stahlradiatoren
- Warmwasserspeicher vorhanden
- Radiatoren-Heizkörper im gesamten Baukörper
- Bäder und Sanitäre Einrichtung instandgehalten, teilweise erneuert
- Elektroinstallation teilweise erneuert

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- manuelle Rollläden in jeder WE
- Aufzugsanlage für vier Personen
- Haustüranlage, Bj. 1976
- alle Wohnungseingangstüren, Bj.1976
- einfache Holztüren in den Wohnungen
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppichboden je nach WE
- Balkon je WE vorhanden

Außenanlagen:
- 12 PkW-Abstellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- Pflasterung oder Plattierung bei den Gemeinschaftsflächen

Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Alles zum Standort

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Ibbenbüren bietet Investoren eine attraktive Kapitalanlage. Die Kombination aus stabiler Nachfrage, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diese Immobilie besonders interessant.

Optimale Verkehrsanbindung:
Die Autobahn A30 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Osnabrück, Münster und Rheine. Der Ibbenbürener Bahnhof bietet direkte Zugverbindungen, ergänzt durch ein gut ausgebautes Busnetz. Auch für Radfahrer und Fußgänger gibt es optimale Bedingungen.

Attraktive Infrastruktur:
Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an die Ibbenbürener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sorgt für zusätzliche Attraktivität.

Freizeit- und Erholungswert:
Die Nähe zum Teutoburger Wald, dem Aasee sowie Freizeitangeboten wie dem Aaseebad, einem Kletterwald und der Sommerrodelbahn steigert die Wohnqualität und somit die langfristige Mietnachfrage.

Hohe Standortqualität:
Sport- und Vereinsangebote, kulturelle Sehenswürdigkeiten wie das Bergbaumuseum und das Schloss Obersteinbeck sowie das Kloster Gravenhorst tragen zur Attraktivität der Region bei.

Überzeugen Sie sich selbst von der Lage der Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25159011 - 49477 Ibbenbüren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com