Obernkirchen

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und attraktivem Mietpotenzial

Objektnummer: 26216009



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 372 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 721 m²

Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

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

Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26216009
Wohnfläche	ca. 372 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.03.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Die Immobilie

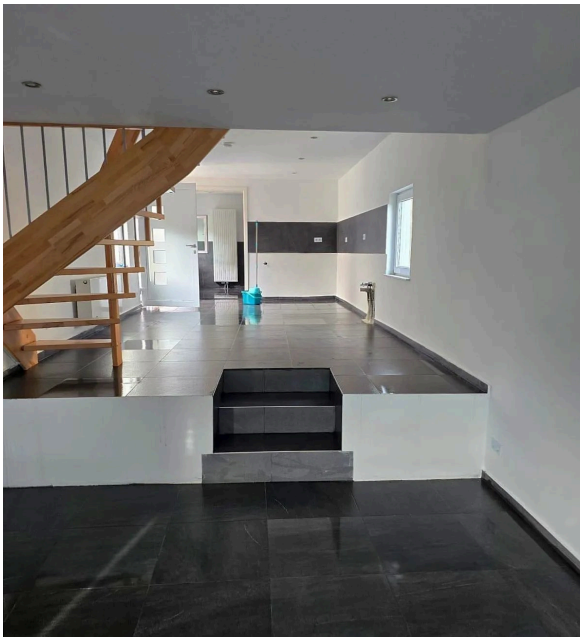




Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

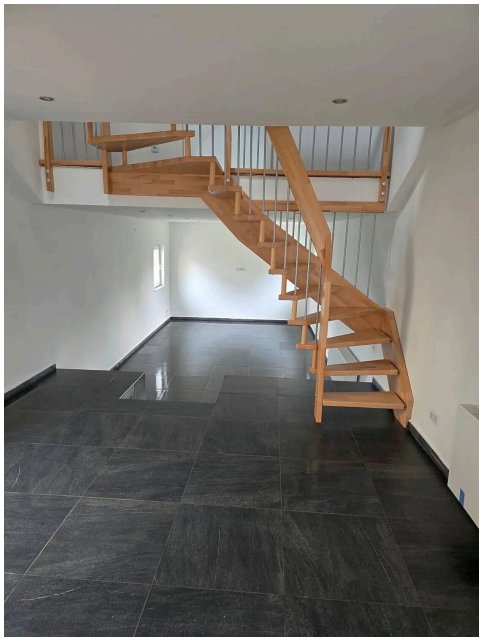
Die Immobilie





Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

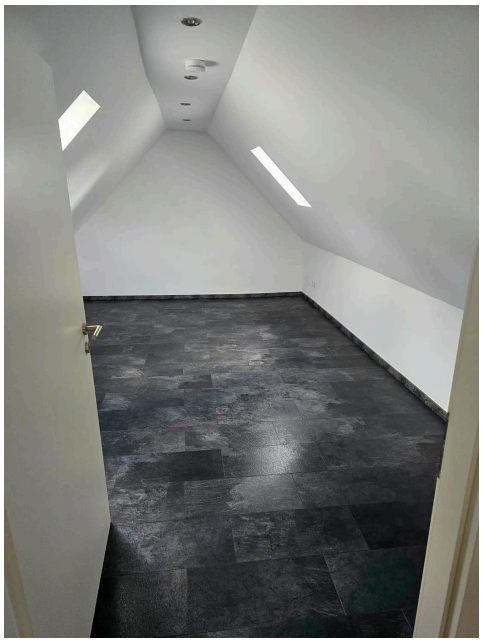
Die Immobilie





Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

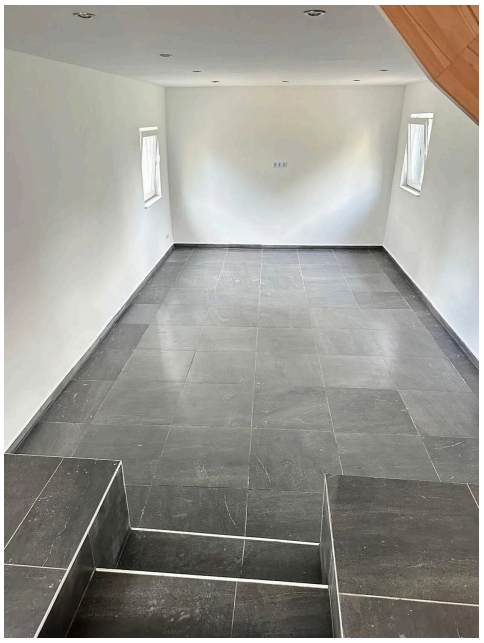
Die Immobilie





Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und umfassend modernisiertes Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Obernkirchen. Die Immobilie befindet sich in Oberkirchen und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit mit solidem Ertragspotenzial und zusätzlichem Entwicklungsspielraum dar.

Das Objekt umfasst insgesamt vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 372 m², die sich auf drei Wohnungen im Hauptgebäude sowie eine separate Nebenwohnung verteilen. Die Wohnflächen gliedern sich in eine Nebenwohnung mit ca. 106 m² sowie drei weitere Wohnungen mit ca. 95 m², 89 m² und 81 m².

Aktuell sind drei Wohnungen vermietet und sorgen bereits für laufende Mieteinnahmen. Die separate Nebenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² steht derzeit leer und eröffnet dem zukünftigen Eigentümer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als zusätzliche Mietwohnung zur Steigerung der Rendite, zur Eigennutzung oder als attraktive Wohneinheit mit eigenem Gartenbereich – hier besteht ein hohes Maß an Flexibilität.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 721 m² bietet einen weitläufigen Garten und eine schöne Aussichtslage. Die Außenfläche schafft zusätzlichen Wohn- und Freizeitwert und eröffnet verschiedene Nutzungskonzepte. So könnte beispielsweise ein Teil des Gartens exklusiv der Nebenwohnung zugeordnet werden, während ein weiterer Bereich den Mietparteien gemeinschaftlich zur Verfügung steht.

In den Jahren 2021 und 2022 wurde das Gebäude umfangreich renoviert und modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden zahlreiche Fenster erneuert, Bodenbeläge modernisiert, Wandflächen überarbeitet sowie verschiedene sanitäre Ausstattungen und Details erneuert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2024 installierte moderne Heizungsanlage mit digitaler Steuerung. Für die Erneuerung wurden rund 27.000 € investiert. Zusätzlich besteht eine Herstellergarantie von 15 Jahren ab Kaufdatum, was dem zukünftigen Eigentümer langfristige Planungssicherheit und einen deutlichen Vorteil bei der Bewirtschaftung der Immobilie bietet.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht überzeugt das Objekt. Nach aktueller Einschätzung lässt sich eine monatliche Kaltmiete von ca. 2.450 € bis 2.650 € erzielen. Damit bietet die Immobilie ein attraktives und solides Ertragspotenzial für Kapitalanleger. Durch die derzeit freie Nebenwohnung besteht darüber hinaus die Möglichkeit, kurzfristig zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren oder ein individuelles Nutzungskonzept

umzusetzen.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint stabile Mieterträge, einen guten Modernisierungsstand, eine großzügige Grundstücksfläche sowie weiteres Entwicklungspotenzial und stellt damit eine interessante Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen dar.

Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Ausstattung und Details

- Insgesamt 4 Wohneinheiten
- Gesamtwohnfläche ca. 372,8 m²
- Grundstücksfläche ca. 721 m²
- Wohnflächenaufteilung:
- Nebenwohnung: ca. 106,0 m²
- Wohnung 1: ca. 95,7 m²
- Wohnung 2: ca. 89,6 m²
- Wohnung 3: ca. 81,5 m²
- Drei Wohnungen derzeit vermietet
- Separate Nebenwohnung mit ca. 106 m² aktuell frei
- Flexible Nutzung der Nebenwohnung:
- Neuvermietung
- Eigennutzung
- Kombination mit eigenem Gartenanteil möglich
- Geschätzte monatliche Kaltmieteinnahmen:
- ca. 2.450 € bis 2.650 €
- Umfangreiche Renovierungen in den Jahren 2021 und 2022
- Erneuerung zahlreicher Fenster
- Modernisierung der Bodenbeläge
- Überarbeitung der Wandflächen
- Erneuerung sanitärer Details und Ausstattungen
- Moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2024
- Investitionsvolumen Heizungsanlage ca. 27.000 €
- Digitale Heizungssteuerung
- 15 Jahre Garantie auf die Heizungsanlage ab Kaufdatum
- Großzügiges Grundstück mit großem Garten
- Attraktive Nutzung des Außenbereichs
- Privater Gartenanteil für die Nebenwohnung möglich
- Gemeinschaftliche Gartennutzung für Mieter möglich
- Bereits bestehende Mietverhältnisse
- Zusätzliche Vermietungs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch die freie Wohneinheit
- Attraktive Kapitalanlage mit solidem Ertragspotenzial
- Geeignet für Kapitalanleger sowie Käufer mit Eigennutzungsabsicht

Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven ruhigen Wohnlage nahe der Stadt Minden und überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die traditionsreiche Weserstadt bietet ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen sowie kulturellen und sportlichen Freizeitangeboten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, sind bequem erreichbar und tragen zu einem komfortablen Wohnumfeld bei.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren sowohl Berufspendler als auch Familien von kurzen Wegen. Die Bundesstraßen B61 und B65 sowie die nahegelegene Autobahn A2 gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Hannover, Bielefeld und das Ruhrgebiet. Zudem verfügt Minden über einen gut angebundenen Bahnhof mit regelmäßigen Regional- und Fernverkehrsverbindungen.

Ein besonderer Reiz des Standortes liegt in seinem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Weser, das bekannte Wasserstraßenkreuz Minden sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Gleichzeitig laden weitläufige Grünflächen und die reizvolle Landschaft des Mindener Landes zu erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die ein angenehmes und ausgewogenes Lebensumfeld schätzen.

Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Sonstige Angaben

Obernkirchen präsentiert sich als eine solide und beständige Wohnlage in Niedersachsen, die durch ihre familienorientierte Struktur und überwiegend Einfamilienhäuser geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Nachfrage und einer guten Sicherheitslage, was sie zu einem risikoarmen Standort macht. Die Infrastruktur ist funktional und gewährleistet eine grundlegende medizinische Versorgung sowie Bildungsangebote in der Nähe. Die verkehrliche Anbindung ist vor allem auf den Individualverkehr ausgerichtet, ergänzt durch regionale Busverbindungen und einen Bahnhof, der fußläufig in etwa 14 Minuten erreichbar ist. Diese Kombination aus stabiler Nachfrage, moderatem Wachstum und verlässlicher Infrastruktur schafft ein attraktives Umfeld für renditeorientierte Investoren.

Die vielfältigen Annehmlichkeiten in Obernkirchen sind optimal auf die Bedürfnisse einer langfristigen und wertstabilen Investition abgestimmt. Im Bereich Bildung finden sich Grundschulen und weiterführende Schulen in einem Umkreis von etwa 9 bis 13 Minuten zu Fuß, was die Attraktivität für Familien als Mieter oder Käufer unterstreicht. Die medizinische Versorgung ist mit Ärzten, Apotheken und einem Krankenhaus in fußläufiger Entfernung von bis zu 27 Minuten gewährleistet, was die Standortqualität zusätzlich erhöht. Für die Nahversorgung stehen mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte, darunter ein nah&frisch Markt nur 2 Gehminuten entfernt, zur Verfügung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Parks, Sportanlagen und Spielplätze sind ebenfalls in kurzer Distanz zu erreichen, was das Lebensumfeld angenehm und vielseitig gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch mehrere Bushaltestellen im Umkreis von 1 bis 7 Gehminuten sowie den Bahnhof Obernkirchen ergänzt, was die Mobilität auch ohne Auto unterstützt.

Für Investoren bietet Obernkirchen ein ausgewogenes Verhältnis aus stabiler Wertentwicklung und nachhaltiger Nachfrage bei moderatem Risiko. Die begrenzte Neubautätigkeit und der Fokus auf Modernisierung sichern eine solide Marktposition ohne spekulative Überhitzung. Die vorhandene Infrastruktur, die gute Erreichbarkeit von Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten schaffen ein attraktives Umfeld für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen. Somit stellt Obernkirchen eine verlässliche und zukunftssichere Investitionsadresse dar, die langfristig stabile Renditen im mittleren Preissegment verspricht.

Objektnummer: 26216009 - 31683 Obernkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hussein Safwan

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg
Tel.: +49 5722 - 28 10 377
E-Mail: schaumburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com