Neuenhaus

# Kapitalanlage in attraktiver Lage von Neuenhaus

*Objektnummer: 26242031*



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 630 m²

Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus


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

Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26242031 |
| Wohnfläche | ca. 280 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Baujahr | 1979 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 479.000 EUR |
| Haustyp | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 136 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 08.07.2036 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1979 |

Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Die Immobilie

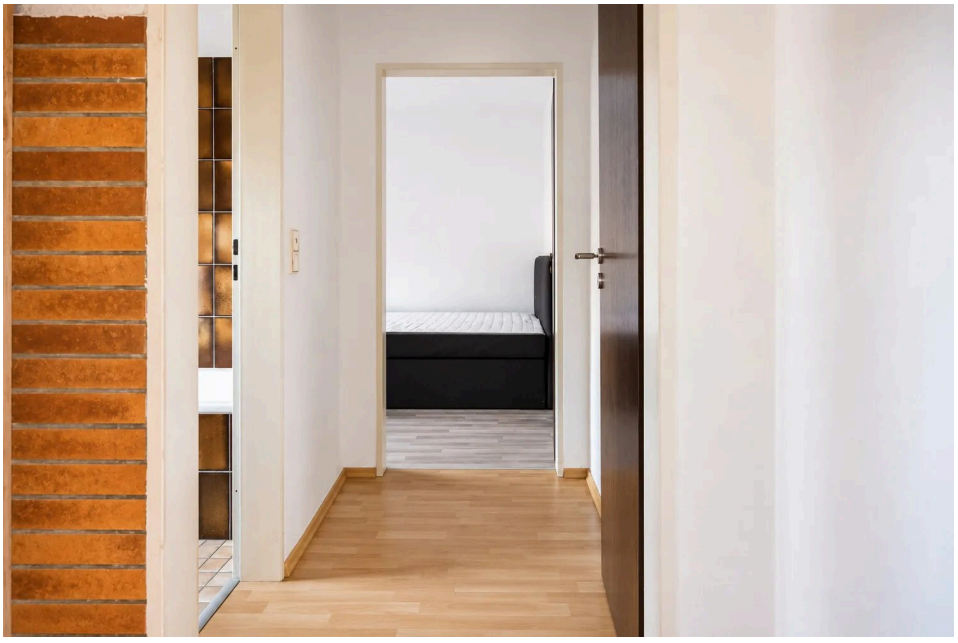




Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Ein erster Eindruck

In Neuenhaus bietet sich Ihnen die Gelegenheit, eine interessante Kapitalanlage mit soliden Mieteinnahmen, zusätzlichen Erträgen und weiterem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben. Zum Verkauf stehen drei von insgesamt vier Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses, welche nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 280 m² und befindet sich auf einem ca. 630 m² großen Grundstück.

Die Erdgeschosswohnung ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 1.000 € vermietet. Eine der beiden Obergeschosswohnungen erzielt weitere monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 650 €. Die zweite Obergeschosswohnung steht aktuell leer und bietet somit die Möglichkeit einer Neuvermietung.

Ein zusätzlicher wirtschaftlicher Vorteil ist die vorhandene Photovoltaikanlage, deren erzeugter Strom vollständig in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Hierdurch werden zusätzliche Einnahmen von durchschnittlich ca. 150 € monatlich bzw. 1.800 € jährlich erzielt.

Die Einnahmen im Überblick:

Aktuelle monatliche Kaltmiete: 1.650 €

Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 19.800 €

Potenzielle Jahresnettokaltmiete bei Vollvermietung: 27.600 €

Jährliche Einnahmen aus der Photovoltaikanlage: ca. 1.800 €

Aktuelle jährliche Gesamteinnahmen: ca. 21.600 €

Potenzielle jährliche Gesamteinnahmen: ca. 29.400 €

Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine sehr gute Grundsubstanz. In einzelnen Bereichen besteht Modernisierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Fenster und der Heizungsanlage. Gezielte Investitionen bieten hier die Möglichkeit, die Immobilie langfristig energetisch und wirtschaftlich aufzuwerten sowie ihren Wert nachhaltig zu steigern.

Die Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen, zusätzlichem Vermietungspotenzial, regelmäßigen Erträgen aus der Photovoltaikanlage und einer

soliden Bausubstanz macht dieses Angebot besonders für Kapitalanleger interessant, die auf der Suche nach einer langfristigen Investition mit attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten sind.

Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Alles zum Standort

Neuenhaus ist eine Stadt im Landkreis Grafschaft Bentheim, welche zudem Sitz der gleichnamigen Samtgemeinde ist und rund 14.000 Einwohner zählt. Die Samtgemeinde Neuenhaus erstreckt sich in etwa 9 km Breite und 20 km Länge von der niederländischen Grenze bis an den Landkreis Emsland. Dazu gehören die Mitgliedsgemeinden Esche, Georgsdorf, Lage, Stadt Neuenhaus und Osterwald.

Neuenhaus ist eine Gründung des Bentheimer Grafen Johannes II. aus dem Jahre 1317, der zur Abschreckung von Räuberbanden an der Handelsstraße zwischen Münster und Amsterdam die Burg Dinkelrode zu deren Sicherung errichten ließ. Der Name der Burg bezieht sich auf den Fluss Dinkel, der dort in die Vechte mündet. 1328 wird die Burg – um sie von der nahe gelegenen Burg Bentheim zu unterscheiden – als et nye hus (das Neue Haus) bezeichnet, 1369 als Nyenhuß und 1457 Nyenhueß. Schon 1369 erhielt Neuenhaus die Stadtrechte.

Neuenhaus ist nur etwa 10 km von Nordhorn, der nächstgrößeren Stadt entfernt. Sämtliche Institutionen des täglichen Bedarfs, wie u. a. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten etc. befinden sich vor Ort.

Vorhandene Bildungseinrichtungen:
Gymnasium, Haupt- und Realschule, insgesamt 5 Grundschulen und 9 Kindertagesstätten mit u. a. Krippengruppen, Musikschule, 2 Büchereien, Jugend- und Kulturzentrum, Sporthallen und Sportplätze, Kunstverein, Planetarium, Museen

Nächste Autobahnauffahrt:
Schüttorf / Bad Bentheim, A30 (ca. 25 km)
Wietmarschen-Lohne, A31 (ca. 20 km)Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 57.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Grafschaft Bentheim. Die Stadt liegt im äußersten Südwesten von Niedersachsens, ist eine Mitgliedsgemeinde der Euregio und grenzt direkt an die Niederlande.
Sie wird auch Wasserstadt genannt, da sie von mehreren Kanälen durchzogen ist und das Stadtzentrum von zwei Armen der Vechte umschlossen ist.
Die nächstgrößere Stadt auf niederländischer Seite ist Enschede, ca. 33 km südwestlich von Nordhorn. Auf deutscher Seite sind Münster und Osnabrück die nächstgelegenen größeren Städte.
Dieses Wohnhaus befindet sich in beliebter Wohnlage von Nordhorn. Die B213 sowie die B403 sind nur ca. 5 Autominuten entfernt, sodass die umliegenden Ortschaften sowie die A30 und A31 gut zu erreichen sind. Das Stadtzentrum liegt nur wenige Fahrrad-Minuten entfernt und bietet als Mittelzentrum eine gute Infrastruktur.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Ärzte, Apotheken und einen

Lebensmittelmarkt sind in der näheren Umgebung dieses Wohnhauses vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Objektnummer: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# 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: 26242031 - 49828 Neuenhaus

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn
Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com