

Velen – Waldvelen

# Gepflegt und Voll vermietet! Mehrfamilienhaus in Velen.

Objektnummer: 25445001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 399 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 542 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25445001
Wohnfläche	ca. 399 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	17
Schlafzimmer	11
Badezimmer	6
Baujahr	1992
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	650.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 399 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	120.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.06.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

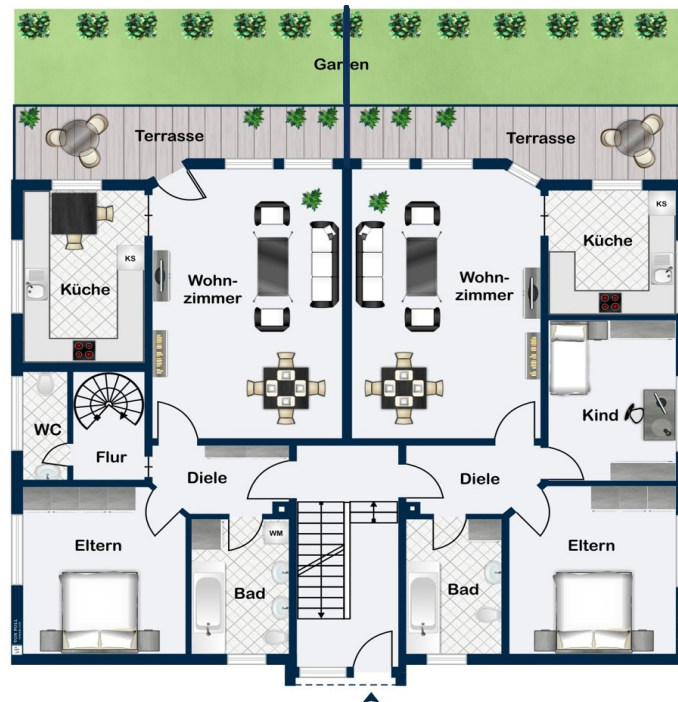
**0800 – 333 33 09**

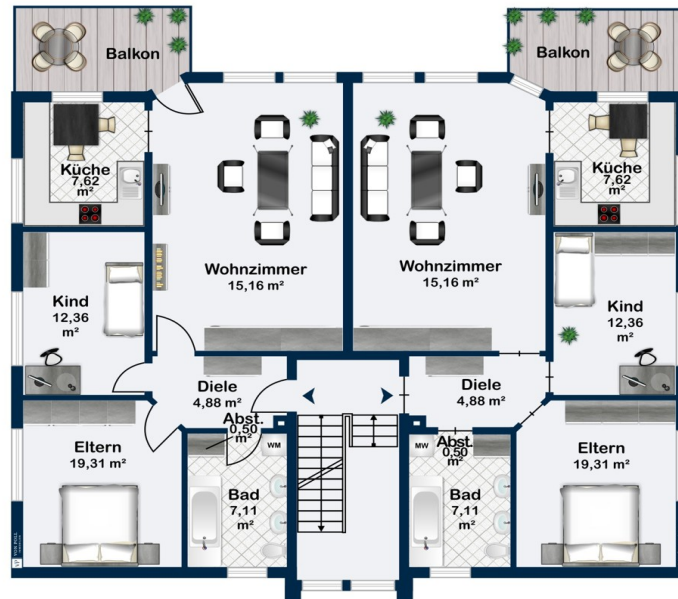
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

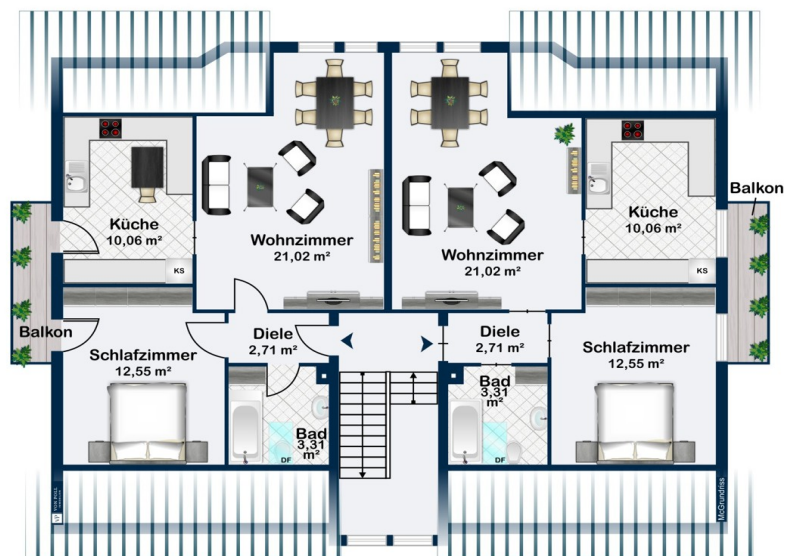
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

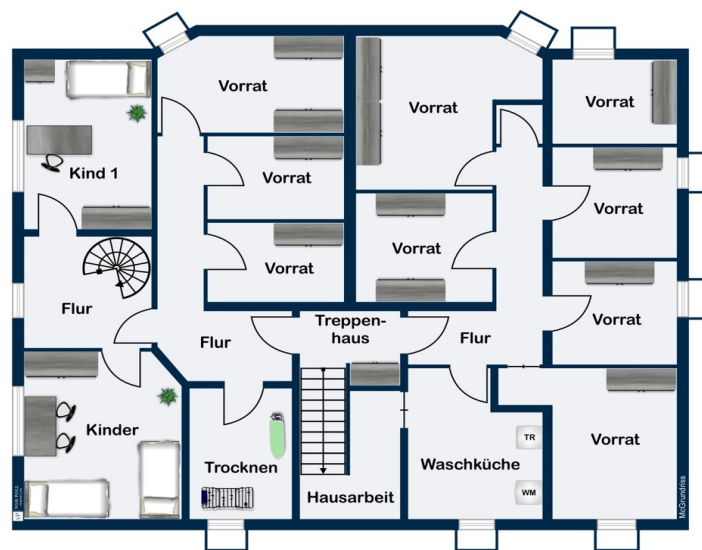
Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1992, mit insgesamt 6 Wohnungen. Die Immobilie befindet sich auf einem Eigentumsgrundstück von 542 m<sup>2</sup> und bietet eine großzügige Wohnfläche von 399 m<sup>2</sup>. Ideal für Kapitalanleger, da das gesamte Haus bereits komplett vermietet ist. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse und einen Gartenanteil, ideal für Familien und Gartenliebhaber. Die Etagenwohnungen verfügen über einen Balkon. Die Größen variieren zwischen 50,00 und 92,00 m<sup>2</sup>. Das Haus ist bisher nicht geteilt! Die Bodenbeläge sind je nach Wohnung unterschiedlich. Vinyl, Laminat oder Fliesen finden sich dort wieder. Fliesen in den Bädern bieten ein modernes und zeitloses Design. Kaufpreisfaktor-Ist: 23,71 Kaufpreisfaktor-Soll: 20,40 Aktuelle Mieteinnahmen gesamt: 27.415,68 jährlich WE 1 keine Anpassung möglich (noch 7 Jahre öffentlich gefördert.) : 5.616 € jährlich Ist-Miete WE 2-6 : 21.799,68 € Kaltmiete p.a. (Z.b.) Zukünftige Sollmiete WE 2-6 nach Anpassung: 26.159,62 € Kaltmiete p.a. + (WE 1) 5.616 € Kaltmiete p.a. = 31.775,62 € Kaltmiete p.a. Die 6 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses mit jeweils 2-4 Zimmern, sind mit Fenstern aus Kunststoff ausgestattet. Diese sorgen für viel Tageslicht in den Wohnräumen und schaffen dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre. Zu den Wohnungen gibt es einen Balkon oder eine Terrasse. Die Wohnungen werden mit einer Gastherme geheizt. Diese befinden sich in der Wohnung oder im Keller. Zu jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Sowie ein Stellplatz pro Wohnung.

Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Ausstattung und Details

- 1,5 cm Putz, 17,5 cm H LZ, 8 cm Dämmung,
  - 4 cm Luftschicht, 11,5 cm rotbuntes Verblendmaudrwerk
  - Decken: Stahlbeton
  - Treppen: Stahlbetontreppe
  - Dach: Pultdach mit Betondachsteinen
  - Türen: Holztüren
  - Fenster: Kunststofffenster 1992
  - Fußböden: Vinyl, Laminat oder Fliesen
  - Innenräume: Verputzt und teilweise tapeziert
  - San. Installation: Bad gefliest mit Waschtisch und Dusche und WC
- MFH:
- Gas Heizungen Im Keller und auf den Etagen
  - Wohnungen mit jeweils einem Bad
  - Wohnungen mit Heizkörpern
  - Wohnungen mit Manuellen Rollos
  - Kellerräume für die Mieter
  - 6 Stellplätze vorm Haus

Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Velen, einer charmanten Stadt im Münsterland. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbanen Annehmlichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie mehrere Schulen und Kindergärten. Die Umgebung lädt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Parks und Sporteinrichtungen zu Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur ein. Zudem sorgt die gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken und weiteren Dienstleistern für eine hohe Lebensqualität. Insgesamt ist die Lage perfekt für Familien, Paare und Senioren, die eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohngegend suchen



Objektnummer: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luis Münzer & Michael Knieper

---

Süringstraße 4 Coesfeld  
E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)