

Horstmar – Horstmar

# Voll vermietetes Dreifamilienhaus als Kapitalanlage! (Bildmaterial bei Kontaktaufnahme)

????????? ??????????: 23150054



????? ?????????: 440.000 EUR • ??????????: ca. 323,38 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ????????? ???? : 665 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

?? ??? ??????

???????? ??????????	23150054	????? ???????	440.000 EUR
?????????????	ca. 323,38 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	10		
????????????	3	????? ???????????????	2021
????? ???????????????	1952	??????????	?????????
?????? ???????????????	3 x ?????????????? ?????? ???????????????	?????????????????	
		?????????????????????????	ca. 9 m <sup>2</sup>
		??????	
		?????????	?????????, ???????????

???????? ??????????: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	173.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.05.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein solides Dreifamilienhaus bestehend aus 3 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 323,38 m<sup>2</sup> und einem ca. 685 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die zentrale Lage in Horstmar bietet zudem eine gute Infrastruktur im Ort und eine gute Rendite für Kapitalanleger. Alle Wohnungen sind vermietet und die Jahreskaltmiete in Höhe von 31.200 € unterstreicht die sehr gute Rendite dieser Immobilie. Das Mehrfamilienhaus wurde 1952 als Wohn- und Geschäftshaus errichtet und im Laufe der Jahre mit allen notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen gepflegt, so dass die Bausubstanz gut erhalten geblieben ist. Dennoch ist zu erwähnen, dass das Flachdach vom Anbau instandgesetzt werden muss und die Elektrik des allgemeinen Flurbereichs von der großen Einheit getrennt werden müsste. Die entsprechenden Kostenvoranschläge liegen hier bereits vor. Des Weiteren wurde auch ein Sanierungsfahrplan für eine energetische Sanierung des Gebäudes erstellt. Die drei Wohneinheiten verteilen sich auf das Erdgeschoss mit 2 Wohneinheiten und das Dachgeschoss mit einer Wohneinheit. Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Etagenheizung. Die kleine EG-Wohnung eignet sich sowohl für die Kurzzeitvermietung als Ferienwohnung als auch für die Langzeitvermietung an Einzelpersonen. Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2022, für die Umnutzung der Gewerbefläche und dem Möbellager aus dem Baujahr 1970 (Anbau), wurde ebenfalls vom Kreis Steinfurt erteilt. Das Objekt verfügt über 2 Terrassen (Erdgeschosswohnung) und eine Dachterrasse (Dachgeschosswohnung). Die Räumlichkeiten in allen Wohneinheiten sind nutzbar und wurden für die Vermietung stets renoviert. Zum Objekt gehören auch 3 Stellplätze, die jeder Einheit zugeordnet sind.

???????? ??????????: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

????????????????? ??? ??????????

Gebäudeausstattung:

- Massive Bauweise mit Wärmeschutz, Bj. 1952
- Außenwände nicht nachträglich gedämmt
- Putzfassade mit weißem Anstrich
- Holzbalkendecken mit Füllung
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln und Dachgauben
- Neues Dach inkl. Dämmung, Bj. 2013
- Spitzboden zu Nutz-/Lagerflächen ausgebaut
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Teilkeller mit Kellerraum für jede Wohneinheit vorhanden
- Sanierungsfahrplan für energetische Sanierung liegt vor

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasetagenheizungen:

- EG-Wohnung klein, Bj. 2021, Remeha Heizung
- EG-Wohnung groß, Bj. 2006, Remeha Heizung
- DG-Wohnung, Bj. 2020, Vaillant Heizung
- Radiatoren-Heizkörper, teilweise erneuert 10/2023
- Elektrotechnik und Schaltschrank mit Kippsicherungen
- Leitungssysteme in den Wohnungen erneuert, Bj. 2015
- Gas- & Wasserzuleitungen wurden erneuert, Bj. unbekannt

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Eigener Hauseingangstür mit Klingel für jede Wohneinheit, Eine Haustür erneuert, Bj. 2021
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, bodentiefe Sprossenfenster im Anbau
- Rollläden oftmals elektrisch, teilweise manuell
- Innentüren: Holztüren in allen Wohneinheiten
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppichboden
- 2 EBK sind im Kaufpreis enthalten, 1 EBK gehört der Mieterpartei

Stellplätze und Gartenanlage:

- Weitere 3 Freiplätze vor dem Gebäude nutzbar
- Überdachte Terrasse für EG-Wohnung groß mit ca. 19,76 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse für DG-Wohnung mit ca. 25,01 m<sup>2</sup>
- pflegeleichter Hintergarten für EG-Wohnung

???????? ??????????: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet nördlich vom Ortskern dieser geschichtsträchtigen Burgmannstadt. Die knapp 7000 Einwohner umfassende Stadt mit Ihren Stadtteilen Horstmar und Leer gehört zum Kreis Steinfurt. Durch die Landstraße 579 ist ein guter Anschluss an die Autobahnen A1 Richtung Dortmund/Bremen und A31 Richtung Bottrop/Emden vorhanden. Wirtschaftlich befindet sich die Stadt im Aufschwung, denn viele kleine Handwerksbetriebe expandierten über die letzten Jahre hinweg. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und kennzeichnet sich durch die umliegenden Waldgebiete. Sie gilt zudem als ein beliebtes Ausflugsziel mit spannenden Möglichkeiten für Radtouren.

??????? ????????: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 173.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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