

Velen – Waldvelen

Gepflegt und Voll vermietet! Mehrfamilienhaus in Velen.

????????? ??????????: 25445001



www.von-poll.com

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 399 m² • ?????????: 17 • ?????? ????: 542 m²

???????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

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

???????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25445001	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 399 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	17		
????????????? ???	11		
????????????		?????????	????????
????????????	6	????????????????	
????? ??????????????	1992	?????????????????	ca. 399 m ²
?????? ??????????????	6 x ??????????????	??????	
	?????? ??????????????	?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ??????????	?????????	120.10 kWh/m ² a
	???????	???????????????	
???????????????	25.06.2025	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1992
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

????????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

?? ?????????



???????? ?????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

?? ????????



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



???????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

?? ?????????



???????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

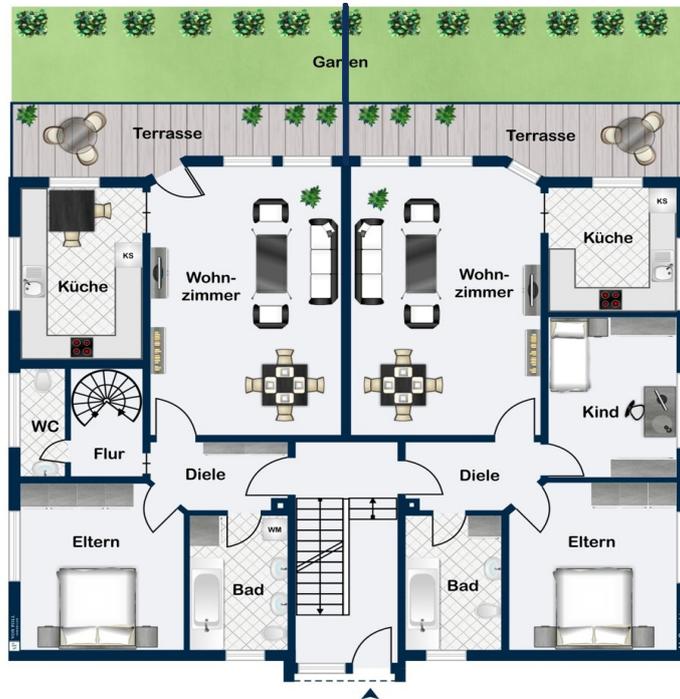
0800 – 333 33 09

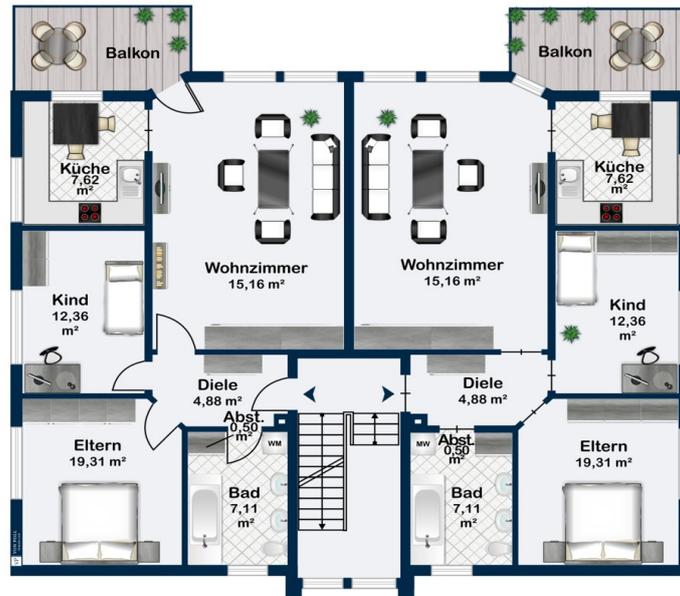
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

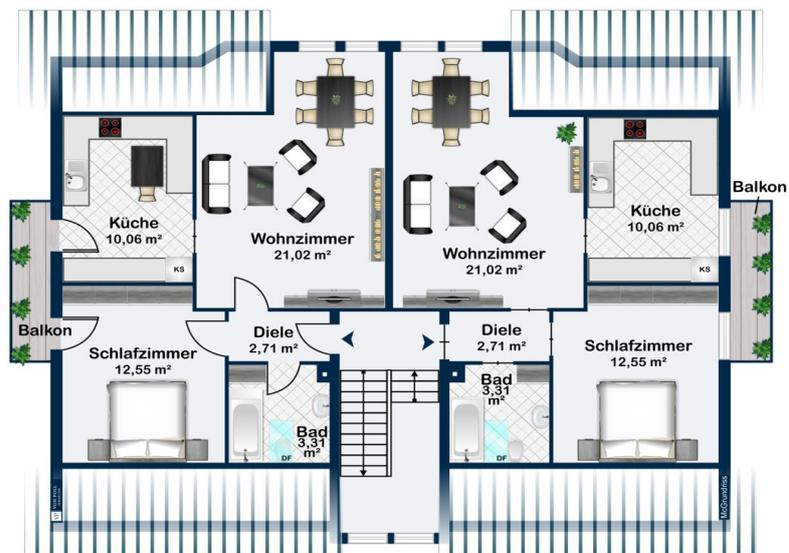
www.von-poll.com

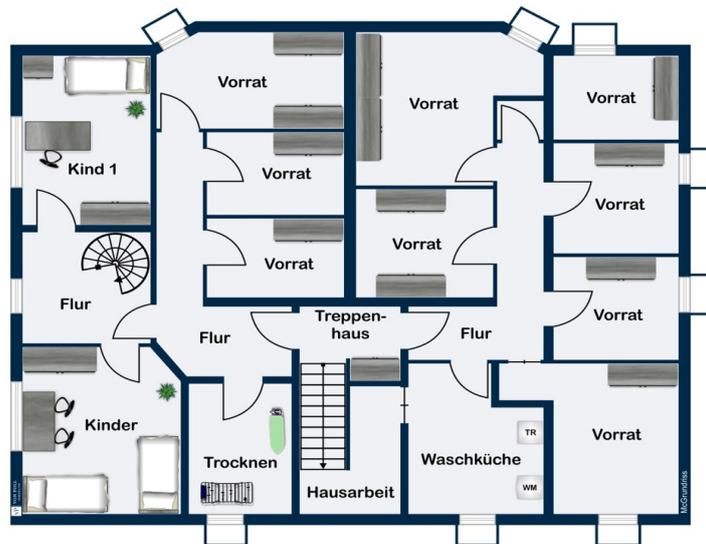
???????? ?????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1992, mit insgesamt 6 Wohnungen. Die Immobilie befindet sich auf einem Eigentumsgrundstück von 542 m² und bietet eine großzügige Wohnfläche von 399 m². 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 m². 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.

???????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

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

- 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

???????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

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

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

??????? ???????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

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

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

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4 Coesfeld
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com