

Lengerich – Lengerich

# Nur für Kapitalanleger: Charmante Eigentumswohnung mit bestehendem Mietverhältnis in Top-Lage!

CODICE OGGETTO: 24150032



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

PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83,05 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24150032
Superficie netta	ca. 83,05 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.10.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich

## La proprietà



**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)



CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich**

## Una prima impressione

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in zentraler Lage von Lengerich. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1990 erbaut und umfasst insgesamt neun Parteien. Die Wohnung selbst befindet sich im Hochparterre und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Zimmer verteilt. Der Grundriss der Wohnung ist gut durchdacht: Ein großzügiger Flur verbindet alle Räume miteinander. Rechts befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Benachbart ist die Küche, an die das Hauptschlafzimmer angrenzt. Ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt, steht auf der linken Seite des Tageslichtbads, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet ist, zur Verfügung. Zudem gehört ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, zu dieser Wohnung. Ebenso wie eine Garage, in der ein Auto bequem und sicher abgestellt werden kann. Ein Wäschekeller sowie ein Trockenraum sind zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden. Derzeit ist die Einheit vermietet und erwirtschaftet seit dem 01.09.2024 eine Jahresnettomiete von ca. 6.600 €. Die Nebenkosten betragen etwa 250 € monatlich, wovon rund 168 € auf die Mieter umgelegt werden können. Die Immobilie wird ausschließlich an einen Kapitalanleger veräußert, der das bestehende Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen übernimmt. Ein entsprechender Kündigungsschutz für die Mieter soll im Kaufvertrag festgehalten werden. Diese Eigentumswohnung stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar und bietet langfristig stabile Mieteinnahmen in einer gefragten Wohnlage. Sie sind interessiert? Dann kontaktieren Sie uns gerne.

**CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich**

## Dettagli dei servizi

### Gebäudeausstattung:

- Bauweise: massiv
- 4-geschossig (Vollkeller vorhanden)
- Kelleraußenwände: Beton (30 cm)
- Außenwände: rote Feldhausklinker (11,5 cm)
- Fassadenisolierung: starke Gittersteine (17,5 cm) mit Belüftung (2 cm) – gemauert als Hintermauerwerk
- Geschossdecken: Filigranfertigdecken mit zweilagiger Armierung und Beton
- Dach: Pfettendach als Satteldach mit drei Giebeln, Holz aus Fichte-Tanne, Betondachsteinen mit Unterspannbahn
- Dachdämmung: zwischen den Sparren und Kehlbalken liegt Rollisol (120 mm)
- Dachrinnen und Fallrohre: Zink
- Balkone und Loggien: Zinkeinfassung mit Kappstreifen, dreilagig mit Pappe und heißem Bitumen verklebt

### Innenausstattung:

- Kellerinnenwände: Kalksandstein (24 cm, 17,5 cm bzw. 11,5 cm) mit Wandputz
- Wohnungsinnenwände: Kalksandsteinmauerwerk (24 cm bzw. 11,5 cm)
- Nichttragende Wände: geklebter Hebelstein (10 cm bzw. 7,5 cm)
- Decken und Schrägen im DG sind mit Rigipsplatten verkleidet
- Tageslichtbad mit einem Waschtisch, einer Einbaubadewanne (170 cm / 75 cm) und einer Duschkabine
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung Bj. 2015
- Rollläden manuell bzw. teilweise elektrisch nachgerüstet
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- holzfunierte bzw. kunststoffbeschichtete Türblätter mit Stahlzagen
- Wohnungstür mit Schallisolation, Zylinderwechselschloss und Spion

### Technik:

- Abflussleitungen für Schmutz- und Regenwasser: PVC-Rohre
- Kalt- und Warmwasserleitungen: Kupfer- bzw. Kunststoffrohre
- Leitungssysteme und Anschlüsse aus dem Ursprungsjahr
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsjahr
- Gas-zentralheizung, Bj. 2015
- gemeinschaftlich genutzter Wäschekeller: gefliester Sockel mit Anschlussmöglichkeiten
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsjahr
- Gegensprechanlage mit Türöffner

### Außenanlagen:



- ca. 479 m<sup>2</sup> Grundstück
  - insgesamt 9 Garagen im Hinterhof – eine zur Wohnung dazugehörig
  - Balkon
- Sonstiges:
- 1 dazugehöriger Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Wohngegend von Lengerich und bietet eine attraktive Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, darunter Supermärkte und kleinere Fachgeschäfte. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, mit mehreren Ärzten und Apotheken sowie der nahegelegenen Helios Klinik in der Umgebung. Für Familien bietet die Lage ideale Bedingungen: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen. Die neue Gesamtschule oder das Hannah-Arendt-Gymnasium sind in der Nähe und gut erreichbar. Die Freizeitgestaltung ist in dieser Lage besonders vielfältig. Neben dem Teutoburger Wald, der zu erholsamen Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einlädt, befindet sich in der Nähe der beeindruckende Canyon bzw. die Blaue Lagune von Lengerich. Dieses beliebte Ausflugsziel bietet eine atemberaubende Kulisse und ist ideal für Naturfreunde und Wassersportler. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Bahnhof Lengerich bietet regelmäßige Verbindungen nach Osnabrück und Münster, und die nahegelegene Autobahn A1 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Ziele in der Region.

**CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.



CODICE OGGETTO: 24150032 - 49525 Lengerich – Lengerich

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Reno  
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)