Werther (Westf.) – Werther

Zukunftssicheres Investment | 9 Wohneinheiten | ca. 645 m² Wohnfläche | bevorzugte Lage in Werther

Objektnummer: 25220007a

KAUFPREIS: 1.199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 645 m² • **ZIMMER:** 25 • **GRUNDSTÜCK:** 1.727 m²

Objektnummer: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

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

Objektnummer: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

Auf einen Blick

Objektnummer	25220007a
Wohnfläche	ca. 645 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	25
Schlafzimmer	16
Badezimmer	11
Baujahr	1995
Stellplatz	13 x Freiplatz

Kaufpreis	1.199.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 645 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	73.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

Die Immobilie

Objektnummer: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

Die Immobilie

Objektnummer: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer Büro: 05201 - 15 88 02 0 Zukunftssicheres Investment | 9 Wohneinheiten | ca. 645 m² Wohnfläche | bevorzugte Lage in Werther (Westf.) In bevorzugter Gegend von Werther (Westf.) präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Anlageobjekt. Bei dem Niedrig-Energie-Haus handelt es sich um ein voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten aus dem Jahr 1995. Überzeugen wird Sie diese Immobilie durch die zentrale und dennoch ruhige Lage in Werther (Westf.) sowie die dadurch resultierende hohe Attraktivität auf dem Wohnungsmarkt. Die insgesamt ca. 645 m² verteilen sich auf 9 gut geschnittene Wohnungen mit Balkon oder Terrasse. Bei der Planung wurde eine Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen realisiert, um eine möglichst große Mieterklientel anzusprechen. Alle Wohnungen sind vermietet und werden überwiegend nur von Einzelpersonen bewohnt. Den Erdgeschosswohnungen ist jeweils ein kleiner Gartenanteil angrenzend zu den Terrassen zugeordnet. Die Obergeschosswohnungen haben zusätzlich zum Balkon noch die Möglichkeit zur Nutzung einer gemeinschaftlichen Rasenfläche. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich 13 Stellplätze für die Wohnungen sowie Besucher. Der Bebauungsplan erlaubt zudem die Erweiterung des Gebäudes in nordöstlicher Richtung. Genauere Details sollten mit dem örtlichen Bauamt abgestimmt werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie mit ihrer Perspektive in einem persönlichen Gespräch. Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

Ausstattung und Details

FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE
ERDGESCHOSS:
Wohnung 1 ca. 91,10 m² Wohnfläche mit 4 Zimmern, Küche, Bad & WC
Wohnung 2 ca. 56,00 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern, Küche und Bad
Wohnung 3 ca. 76,90 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche und Bad
1. OBERGESCHOSS:
Wohnung 4 ca. 91,10 m² Wohnfläche mit 4 Zimmern, Küche, Bad & WC
Wohnung 5 ca. 56,00 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern, Küche und Bad
Wohnung 6 ca. 76,90 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche und Bad
DACHGESCHOSS:
Wohnung 7 ca. 72,50 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche und Bad & Galerie
Wohnung 8 ca. 54,50 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern, Küche und Bad
Wohnung 9 ca. 70,00 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche und Bad & Galerie
KELLERGESCHOSS:
- 9 Kellerräume, die jeweils den Wohnungen zugeordnet sind
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Abstellraum für Fahrräder
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Abstellraum für Gartengeräte
- Abstellraum für Hausmeister
SPITZBODEN
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 mit Warmwasserspeicher
Insgesamt handelt es sich um ca. 645 m² vermietbare Fläche im Gebäude. Die Flächenangaben wurden der Mietaufstellung und Flächenaufstellung des Eigentümers entnommen.
AUßENANLAGEN
- ca. 1.727 m² mit Erweiterungsmöglichkeit von ca. 400 m² Wohnfläche
- 13 Stellplätze
- weitläufige gemeinschaftliche Gartenfläche für die Mieter
WEITERE HIGHLIGHTS
- Niedrig-Energie-Haus mit Energieeffizienzklasse B
- Hochwertige Holz-Alu Fenster mit Doppelverglasung
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beträgt 58.020 € p.M. (inkl. Stellplätze).
Die Mietpreise bewegen sich auf Mietspiegelniveau bzw. etwas darunter und bieten somit zukünftig noch Erhöhungspotential.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Objektnummer: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

Alles zum Standort

Werther hat ca 11.500 Einwohner und liegt im Ravensberger Hügelland am Nordrand des Teutoburger Waldes. Der schöne Stadtkern gepaart mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und der guten Verkehrsanbindung zu Bielefeld & Gütersloh macht Werther zum idealen Wohnort. Durch den ÖPNV und eine direkte Straßenverbindung ist Werther hervorragend mit der Universitätsstadt Bielefeld sowie allen weiteren Einzugsgebieten verbunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 73.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com