

Horstmar – Horstmar

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

Property ID: 23150054



PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 323,38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 665 m<sup>2</sup>

Property ID: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

## At a glance

Property ID	23150054	Purchase Price	440.000 EUR
Living Space	ca. 323,38 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	10	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 9 m <sup>2</sup>
Year of construction	1952	Equipment	Terrace, Balcony
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	173.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.05.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

## The property

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:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

## A first impression

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 27.840 € 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.

Property ID: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

## Details of amenities

### 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

Property ID: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

## All about the location

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.

Property ID: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

## Other information

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.

Property ID: 23150054 - 48612 Horstmar – Horstmar

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)