



**Kapitalanleger und Unternehmer aufgepasst - hier können Sie Geld verdienen!**

Lenne



Wohnfläche

**510 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**15**



Grundstücksfläche

**7.500 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**478.500 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 478.500 €

Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Heizung Öl

Stellplatzart Carport, Freiplatz

Abstellraum Ja

Bauweise Massiv

### Flächen

Wohnfläche 510 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 7.500 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 500

Anzahl Zimmer	15.0
---------------	------

Anzahl Stellplätze	14
--------------------	----

### Zustand

Baujahr	1992
---------	------

Zustand	Modernisiert
---------	--------------

### Sonstiges

Objektnummer	026147NI
--------------	----------

Objekt-ID	FIO-10516809040
-----------	-----------------

Anbieter-ID	630200
-------------	--------

## Objektbeschreibung

Auf Ihrem neuen, gepflegten ca. 7.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie Ihr Rundum-sorglos-Paket auf dem alles steht, was Sie sich als Unternehmer zum Wohnen, Arbeiten und Leben wünschen. Alternativ bietet es Ihnen als Kapitalanleger eine solide und ertragsreiche Verzinsung durch bestehende Mietverhältnisse.

Als Selbstnutzer genießen Sie im Haupthaus des 1. und 2. Obergeschoßes einen ansprechenden, modernen Wohnraum mit über ca. 240 m<sup>2</sup> Wfl. aus dem Jahr 1992 mit 6 Zimmern, Küche, 2 Bädern, Duschbad, einem großen Wohnzimmer mit Pellet-Ofen und einem ca. 40 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick in den Wald. Mit geringem Aufwand wäre eine Aufteilung in 2 Wohneinheiten möglich. Ein Carport mit 4 Stellplätzen bietet ausreichend Platz.

Im Erdgeschoß befinden sich ca. 200 m<sup>2</sup> Ladenfläche und zusätzliche ca. 100 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Im Jahr 2014 wurde eine neue isolierte Lagerhalle mit über ca. 200 m<sup>2</sup> Fläche, Sozialräumen und diversen Stellplätzen errichtet, welche Ihrem Unternehmen vielfältige Verwendungsmöglichkeiten bietet (Getränkehandel, Produktion, Werkstatt, Wohnmobilstellplatz, etc.). Die Zufahrten sind komplett befestigt und für LKWs befahrbar.

Das 3-Familienhaus aus dem Jahr 1974 mit jeweils ca. 90 m<sup>2</sup> Wfl., großen Balkonen/Terrasse und separaten Stellplätzen wird an freundliche, zuverlässig zahlende Mieter mit einer Gesamtkaltmiete in Höhe von € 1.020 mtl. vermietet. Der Energiebedarf dieses Gebäudes beträgt 195,0 kwh(m<sup>2</sup>a) Energieausweis vom 15.12.2020 - Ölzentralheizung Baujahr 1995. Die Bäder und großen Balkone wurden erst kürzlich ansprechend modernisiert.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Balkon
- Terrasse

Hinter der Halle erwartet Sie eine große Wiese, welche an einem idyllischen Bachlauf endet und welche Sie für zusätzliche Lagermöglichkeiten oder als Tierkoppel nutzen können. Gehen Sie ein paar Schritte über die kleine Brücke und Sie können umgehend den Alltag vergessen und die wunderschöne Natur genießen. Aktuell wird das Anwesen von den Eigentümern bewohnt und die Ladenfläche und Hallen wurden bis vor kurzem als Getränkegroß- und Einzelhandel genutzt und stehen zukünftig dem neuen Käufer zur eigenen Nutzung zur Verfügung.

In dieser besonderen Immobilie finden Sie und Ihre Familie ein sehr ansprechendes neues Zuhause, als Unternehmer einen idealen neuen Standort mit großzügigen Platzverhältnissen und als Kapitalanleger eine attraktive Mieteinnahme.

Grundsätzlich ist das gesamte Gebäudeensemble in einem altersgemäßen und sehr gepflegten Zustand, da regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

## sonstige Angaben

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben sollten, dann senden Sie uns bitte über das Kontaktformular Ihre kompletten Kontaktdaten und den Wunsch nach einem ausführlichen Web-Exposé. Gerne übersenden wir Ihnen in das Web-Exposé. Hier erhalten Sie die

Möglichkeit weitere Fotos und Videos vom Haus einzusehen. Falls Sie anschließend eine Besichtigung wünschen, dann prüfen Sie im Vorfeld die Finanzierung und bringen Sie bitte die Bestätigung mit. Wir können Ihnen gerne auch eine Finanzierung der Sparkasse/LBS anbieten.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse! VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



1



2



3

## Energiepass

Gültig bis	15.12.2030
Primär Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Ausstellungsdatum	16.12.2020
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Das Anwesen befindet sich an der Durchgangsstraße und wird von Vorbeifahrenden werbewirksam wahrgenommen, dennoch liegt es etwas zurück und bietet eine relativ ruhige und ansprechende Waldrandlage.

Ihr Ansprechpartner

**Heiko Pietzonka**

Telefon: 05531 940290

E-Mail: [heiko.pietzonka@beratung.lbs-nw.de](mailto:heiko.pietzonka@beratung.lbs-nw.de)

