



**Mit Neubau Geld verdienen? Hier ist es möglich!**

Vreden, Mehrfamilienhaus



Wohnfläche

**437 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**17**



Grundstücksfläche

**528 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**1.859.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 1.859.000 €

Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen (soll) 79.716,00

Kaufpreis qm 4.094,42

Nettorendite 4,29

### Ausstattung

Heizung Fussboden

Seniorenrecht Ja

Kabel/Sat TV Ja

Fahrstuhl für Personen

Energiertyp Kfw40

## Flächen

Wohnfläche	437 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	528 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	437
Vermietbare Fläche	437
Anzahl Zimmer	17.0

## Zustand

Baujahr	2025
Zustand	-

## Sonstiges

Objektnummer	131220NW
Objekt-ID	FIO-10517093280
Anbieter-ID	311700

## Objektbeschreibung

Willkommen zu einer grandiosen Investmentmöglichkeit in Vreden! Dieses sechsfache Wohneinheiten-Objekt im Herzen der Innenstadt verspricht nicht nur eine erwartete jährliche Miete von über 79.000 €, sondern auch einen unschlagbaren Standortvorteil. Die zentrale Lage gepaart mit einem Aufzug im Gebäude macht es zu einer optimalen Wohnmöglichkeit für Menschen jeden Alters.

Die Häuser werden nach BEG 40 Bauweise errichtet, was nicht nur einen positiven ökologischen Fußabdruck bedeutet, sondern auch erhebliche Einsparungen bei den Energiekosten ermöglicht. Mit einer PV-Anlage auf dem Dach und einer Wärmepumpe am Boden wird hier das optimale Zusammenspiel beider Energieträger gewährleistet.

Die erstklassige Ausstattung der Häuser umfasst Fußbodenheizung, Fliesen in den Wohnräumen, Vinyl in den Schlafzimmern, hochwertige Tageslichtbadezimmer, elektrische Rollläden, Kellerräume, PKW-Stellplätze und Mülltonnenplätze. Die gepflasterten Terrassen und Eingänge sind bereit für den Einsatz. Ein Aufzug komplettiert den Komfort.

Zusätzlich profitieren Sie von attraktiven steuerlichen Vorteilen durch die aktuelle Abschreibungsmöglichkeit (Afa). Diese ermöglicht es Ihnen, die Investitionskosten über die Nutzungsdauer abzuschreiben, was bis zu 26.000 € p.a. finanziellen Entlastungen führt.

Lehnen Sie sich entspannt zurück, beobachten Sie den Fortschritt Ihrer Immobilie und lassen Sie Ihre Mieter ohne einen Finger zu rühren einziehen. Wir bieten sogar Unterstützung bei der Mietersuche an, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen. Eine Investition, die nicht nur finanziell, sondern auch in Bezug auf Nachhaltigkeit und Komfort überzeugt.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Rollläden elektrisch
- Dachterrasse
- Balkon
- Tageslichtbad
- Terrasse
- Dusche
- Photovoltaik

- \*\*\* Neubau
- \*\*\* Zentral
- \*\*\* Barrierearm mit Aufzug
- \*\*\* Wärmepumpe
- \*\*\* PV Anlage
- \*\*\* hochwertiges Tageslicht Bad
- \*\*\* ebenerdige Dusche
- \*\*\* elektrische Rollläden
- \*\*\* Terrasse
- \*\*\* Garten
- \*\*\* Fahrradabstellplatz
- \*\*\* eig. PKW Stellplatz

## sonstige Angaben

LBS Ahaus, Königstraße 25-27, 48683 Ahaus, Tel: 02561- 98150  
www.lbs-Ahaus.de oder Facebook: LBS Kreis Borken

Für alle Angaben, Zeichnungen und Berechnungen können wir keine Haftung übernehmen, da sie auf Angaben des Verkäufers beruhen. Kommt durch unseren Nachweis / unserer Vermittlung ein Kaufvertrag zustande, so zahlt der Käufer die o. g. Courtage. Zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. 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



Frontansicht 2



Rückansicht 2



Seitlich Front 2



Frontansicht 1



Rückansicht 1



Ansicht Parkplatz



BB2WE1



BB2WE2



BB2WE3



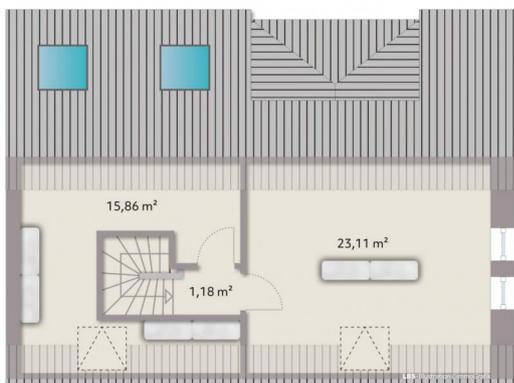
BB2WE4



BB2WE5



BB2WE6



BB2Spitzboden

## Beschreibung Lage



Vreden im Kreis Borken, Nordrhein-Westfalen, ist eine charmante Stadt mit reicher Geschichte. Die Stadt beeindruckt durch ihre gut erhaltene Altstadt, geprägt von historischen Fachwerkhäusern. Die St.-Georgs-Kirche, ein imposantes Bauwerk, zählt zu den kulturellen Highlights. Die grünen Auen der Berkel bieten idyllische Spazierwege, während das Vredener Schloss mit seinem Park ein weiteres Juwel darstellt. In Vreden verbinden sich Tradition und Moderne zu einem lebendigen Stadtbild, das Besucher zu entdecken einlädt.

Ihr Ansprechpartner

**Manuela Melzer**

Telefon: 0174 7251265

E-Mail: [ahaus@immo.lbs-nw.de](mailto:ahaus@immo.lbs-nw.de)

