



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-80385

Kapitalanleger aufgepasst! - Faktor 18,7! Lette Zweifamilienhaus

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

429.000,00 €
keine Käuferprovision inkl. MwSt.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	192,2 m²
Grundstücksfläche	686,0 m²
Gesamtfläche	291,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Kamin	
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Sauna	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.01.2036
Energiebedarf	146.9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstellungsdatum	05.01.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Haus befindet sich inmitten des idyllischen Münsterlandes, einer Region, die für ihre malerische Landschaft, hohe Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Zahlreiche Rad- und Wanderwege durchziehen die Umgebung und laden zu entspannenden Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig bieten die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen eine schnelle Erreichbarkeit von umliegenden Städten wie Münster, Dortmund oder Enschede.

Lette ist ein charmantes Dorf, das zur Stadt Coesfeld gehört und eine perfekte Mischung aus ruhigem Landleben und guter Infrastruktur bietet. Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie ein aktives Vereinsleben. Besonders die familienfreundliche Atmosphäre und das starke Gemeinschaftsgefühl machen diesen Ort zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, angenehmen Wohngegend mit guter Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass auch Pendler von dieser Lage profitieren.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus vereint Wohnkomfort, Platz und langfristiges Renditepotenzial in einer ruhigen Wohnlage. Ideal für Kapitalanleger: Beide Wohnungen sind vermietet, die aktuelle Kaltmieteinnahme liegt bei insgesamt 1.905 € monatlich!

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, separate Wohnungseingänge und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur weiteren Vermietung, für Mehrgenerationenwohnen oder perspektivisch zur Eigennutzung.

Beide Wohnungen sind getrennt zugänglich durch eine großzügige Eingangsdiele. Jede Einheit hat eine eigene Wohnungstür, was für optimale Privatsphäre sorgt.

Erdgeschosswohnung:

Beim Betreten dieser Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der in die verschiedenen Räume führt. Das Herzstück ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seinem beeindruckenden Kamin, der nicht nur an kalten Tagen für eine wohlige Atmosphäre sorgt, sondern auch ein echter Hingucker ist. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in den angrenzenden Wintergarten, ein gemütlicher Ort für entspannte Stunden mit Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Die offene Küche bietet viel Platz und ist funktional gestaltet. An der Einbauküche lassen sich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



kulinarische Köstlichkeiten zubereiten, während der angrenzende Wohnbereich Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Das Badezimmer mit großem Tageslicht-Fenster überzeugt mit einer Kombination aus Dusche und Badewanne und lädt zum Entspannen ein.

Der Garten ist ein privater Ruheort. Eine weitläufige Rasenfläche, gepflegte Beete und liebevoll angelegte Wege machen ihn zu einem perfekten Ort für Erholung und Freizeit. Die angrenzende Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch genügend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und mehr.

Obergeschosswohnung mit ausgebautem Dachgeschoss:

Über eine massive breite Treppe gelangen Sie in die zweite Wohneinheit, die sich über das gesamte Obergeschoss und das ausgebaut Dachgeschoss erstreckt. Schon beim Betreten fällt die Helligkeit der Räume auf. Der Flur mit direktem Zugang zur Loggia (mit Sonnenschutz-Markise) bietet einen herrlichen Blick in den Garten. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Wohnzimmer, welches von den Mietern aktuell jedoch als Schlafzimmer genutzt wird, mit Zugang zur zweiten Loggia, die zur Straßenseite ausgerichtet ist – ideal, um die Morgensonne mit einer Tasse Kaffee zu begrüßen.

Die angrenzende Küche ist mit einer neuen Einbauküche modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Ein großzügiges Schlafzimmer sorgt für Rückzugsmöglichkeiten, während das kleine Badezimmer mit einer praktischen Dusche ausgestattet ist.

Über eine offene Treppe gelangen Sie in das ausgebaut Dachgeschoss, das zusätzliche Wohnfläche bietet. Hier finden Sie ein großes Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Tageslicht sowie einen kleinen Raum, der sich ideal als Ankleideraum oder als Homeoffice eignet.

Kellergeschoss:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Neben klassischen Lagerräumen gibt es hier einen kleinen Wellnessbereich. Eine Sauna mit gegenüber liegender Dusche sorgt für entspannte Stunden nach einem langen Tag.



Ausstattung

Allgemeine Daten:

- Baujahr: 1979
- Wohnfläche gesamt: ca. 192 m²
- Erdgeschosswohnung: ca. 89 m²
- Obergeschosswohnung inkl. Dachgeschoss: ca. 103 m²
- Grundstücksgröße: 686 m²
- Keller: Vollunterkellert mit Sauna und Dusche
- Doppelgarage mit direktem Gartenzugang
- Aktuelle Mieteinnahmen: 1905 € kalt pro Monat
- Erdgeschoss 895 € kalt pro Monat
- Obergeschoss ab 05/26 1010 € kalt pro Monat

Parkmöglichkeiten:

Der Erdgeschosswohnung ist der Stellplatz rechts in der Garage und rechts vor dem Haus zugeteilt, dem Obergeschoss der Stellplatz links in der Garage und links vor dem Haus. Besucher finden rechts am Haus einen Stellplatz.

Modernisierungen

2013:

- Erneuerung Küche EG
- Elektroarbeiten und Neuverkabelung
- Erneuerung Treppe zum OG
- Erneuerung Fenster im Kinderzimmer & Wohnzimmer
- Einbau Sicherheitstechnik für Fenster & Lichtschächte
- Erneuerung Badezimmer EG
- Erneuerung Fenster im Saunaraum
- Erneuerung Garagendach
- Erneuerung Parkett im Kinderzimmer & Schlafzimmer EG, Parkett im Wohnzimmer OG,
- Erneuerung Dachfenster als zweiter Fluchtweg
- Wintergartenabdichtung

2019:

- Neue Garagentür zum Garten

2020:

- Renovierung Treppenhaus



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- *Sanierung der Klinkerfugen Wetterseite, Giebelkante & Balkonsturz*
- *Gasanschluss, Erneuerung Gaskesselanlage inklusive Abbau des Heizöllagers & Umbau Kellerraum zum 2. Hobbyraum*
- *Erneuerung Kunststoff-Kellerfenster*

2022:

- *Erneuerung Druckminderer & Filter für Wasserversorgung,*
- *Erneuerung Heizkörper im Schlafzimmer*
- *Erneuerung der Haustürsicherheitsbeschläge*
- *Erneuerung des Dreiecksfensters im Schlafzimmer*

2023:

- *Erneuerung Duschkabine EG*
- *Abdichtung Balkonboden Gartenseite*
- *Modernisierung Dusche Kellersauna,*
- *Erneuerung Einbauküche OG*

2024:

- *Neubedachung Wintergarten mit Wärmedämmung*
- *neue Gelenkarmmarkise Balkon OG Gartenseite*
- *Erneuerung der Sicherheitsbeschläge Wintergartentür*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Unter der 0800 / 646 0 646.

Sie erreichen uns persönlich Montags bis Freitags von 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr

***FALC Immobilien Coesfeld
Kelwin Lamparter
02541 - 84 84 798***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



[Online ansehen](#)

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
[Media-Store.net](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)