



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NJa-82324

Zentrale Kapitalanlage: Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in Coesfeld

Eckdaten

Kaufpreis	1.600.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.854,00 €
Jahresnettomiete	94.920,00 €
Faktor	16,9

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	333,0 m²
Grundstücksfläche	362,0 m²
Gesamtfläche	863,0 m²
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1961
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.02.2036
Energiekennwert	124.9 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	03.02.2026
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Das Objekt befindet sich in der Letter Straße 8b in 48653 Coesfeld, einer mittelgroßen Stadt im westlichen Münsterland. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum aus, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Restaurants und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Coesfeld bietet eine hohe Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, zahlreichen Grünflächen und einem breiten Bildungs- und Freizeitangebot. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr günstig. Über die nahegelegenen Bundesstraßen besteht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des gesamten Münsterlandes.

Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Umfeld macht den Standort sowohl für gewerbliche Mieter als auch für Bewohner besonders attraktiv.

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

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Coesfeld - Für den Einzelhandel eine klare 1A - Lage. Das Gebäudeensemble besteht aus einem Vorderhaus aus dem Baujahr 1961 sowie einem später errichteten Anbau aus dem Jahr 1981 und präsentiert sich heute in einem modernisierten und gut instandgehaltenen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Heizungsanlage, der Wasserleitungen, der Dachflächen inklusive Dämmung sowie der Fassade. Auch der Innenausbau wurde kontinuierlich weiterentwickelt, unter anderem durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen in den oberen Geschossen.

Das Objekt umfasst insgesamt fünf Einheiten, bestehend aus zwei Gewerbeeinheiten im Erd- und ersten Obergeschoss sowie drei Wohneinheiten in den oberen Etagen. Das Erdgeschoss ist vollständig an einen Einzelhändler vermietet und wurde zuletzt 2018 modernisiert. Im Anbau befindet sich eine hochwertige Loft-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse. Die weiteren Wohneinheiten sind ebenfalls vermietet und bieten attraktive, zeitgemäße Wohnqualitäten.

Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt zudem über Außenstellplätze im rückwärtigen Bereich. Insgesamt stellt das Objekt eine solide Kapitalanlage mit einer attraktiven Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen dar.

Nicht alle Einheiten verfügen über eine Einbauküche.

*Weitere Bilder und Informationen gerne auf Anfrage.
Mieteinnahmen und Informationen zu Mietern gerne ebenfalls auf Anfrage.*

Ausstattung

Wohn- und Geschäftshaus in Coesfeld

Grundstück: 362 qm

Baujahr Vorderhaus: 1961

Baujahr Anbau: 1981

Fassade neugestaltet: 2001

Flachdach Anbau erneuert und begrünt: 2006

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

Neue Gasheizung: September 2016

Erneuerung Wasserleitungen Vorderhaus: November 2016

Umbau 2. OG von Büro zu Wohnung: November 2016

Dachbodenisolierung: Sommer 2017

Ausbau 3. OG zur Wohnung: 2017

Neugestaltung EG (Verkaufsräume/Eingang): Mai 2018

Betonschutzanstrich Anbau Rückseite: 2019

Ausbau 1. OG Anbau zur Loft-Wohnung mit Dachterrasse: 2020/21

Neue Fenster und gedämmte Fassade Rückseite 2. OG: 2022

Neue gedämmte Fassade 3. OG: 2023

Neues, isoliertes Dach Vorderhaus: 2023

Betonschutzanstrich Anbau Seitenwände: 2023 und 2025

- Flächen & Nutzung:

Gesamtfläche: ca. 863 qm

Wohnfläche: ca. 333 qm

Gewerbefläche: ca. 530 qm

Voll unterkellert mit hohen Decken

Im Keller sind weitere Verkaufsflächen möglich

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

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.

***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 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

FALC Immobilien

Nico Jakob

01577 4619816

0800 - 646 0 646 Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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](#)

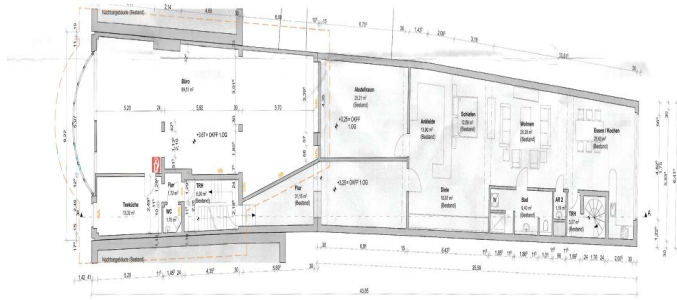


WP

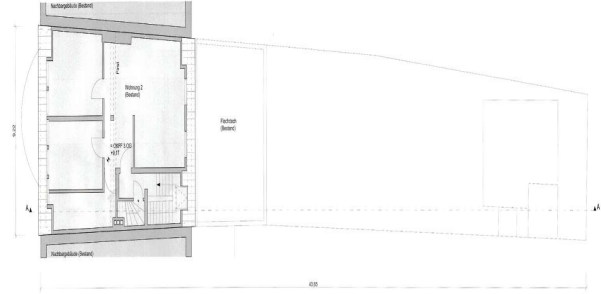
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

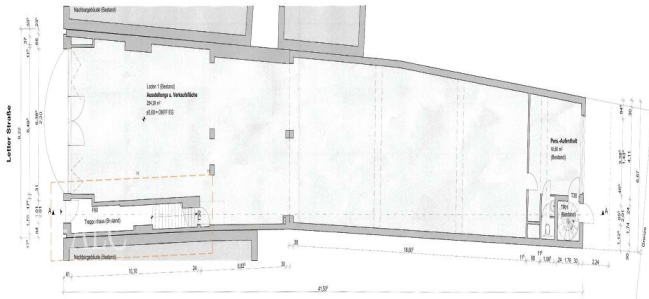
IMMOMANAGER



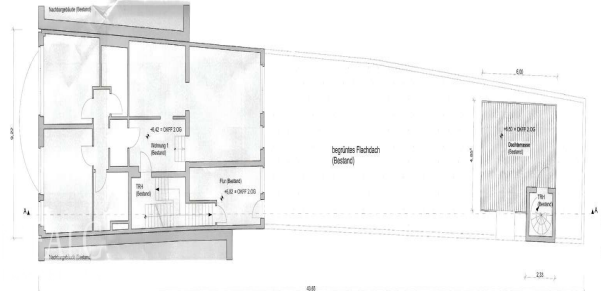
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)