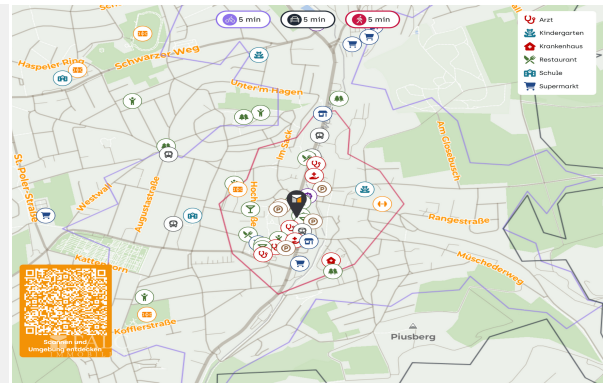




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OsYu-72056

Ihre Chance auf hohe Rendite – Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial

Eckdaten

Kaufpreis	369.999,00 €
Kaufpreis pro m²	835,21 €
Jahresnettomiete	24.048,00 €
Faktor	15,4
Provision	4,76 inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	308,0 m²
Grundstücksfläche	287,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1955
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.11.2026
Energiebedarf	210,7
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	04.11.2016
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

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

Diese Immobilie in Warstein besticht durch ihre hervorragende Anbindung an wichtige Einrichtungen und Dienstleistungen, die für eine attraktive Investition von Bedeutung sind.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Apotheken, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung gewährleisten. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und ein Reformhaus, sind bequem zu Fuß erreichbar und unterstreichen die Attraktivität der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Mehrere Bushaltestellen in der Nähe ermöglichen eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt. Für Autofahrer ist die Autobahn in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Lage auch für Pendler interessant macht.

Der nächste Flughafen, Paderborn/Lippstadt, ist in etwa 40 Autominuten erreichbar, was die Immobilie auch für Geschäftsreisende und internationale Verbindungen attraktiv macht.

Zusätzlich sind Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten gut erreichbar, was die Gegend besonders für Familien ansprechend macht. Die geringe Leerstandsquote in der Umgebung zeigt, dass die Immobilie auch für Mieter sehr interessant ist, was sie zu einer lohnenden Investitionsmöglichkeit in einer gut erschlossenen und vernetzten Umgebung macht.

Objektbeschreibung

Adresse: Hauptstraße 15a, 59581 Warstein

Grundstücksfläche: 287 m²

Gesamtfläche: ca. 443 m²

Einheiten: 1 Gewerbeeinheit (leerstehend), 3 vermietete Wohneinheiten

Besonderheit: Umnutzung zu 5 Wohneinheiten möglich (Genehmigung + Pläne vorhanden), voll unterkellert, kleiner Garten hinter dem Haus

Nach Modernisierung und Umnutzung der Gewerbeeinheit in 2 weitere Wohneinheiten ergibt sich folgendes Mietpotenzial:

Geplante monatliche Kaltmiete: ca. 3.000 €

Geplante Jährliche Nettokaltmiete: ca. 36.000 €

Ein attraktives Investment für Kapitalanleger mit Weitblick.

Dieses voll unterkellerte Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage von Warstein und bietet

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

Anlegern ein interessantes Renditeobjekt mit Entwicklungspotenzial.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine leerstehende Gewerbeeinheit mit ca. 135 m², für die bereits eine Genehmigung zur Umnutzung in zwei Wohneinheiten vorliegt. Auch Architektenpläne sind vorhanden, was eine zeitnahe Umsetzung des Ausbaus ermöglicht.

In den Obergeschossen befinden sich drei vermietete Wohneinheiten:

- 1. Obergeschoss: ca. 120 m² Wohnfläche***
- 2. Obergeschoss: ca. 120 m² Wohnfläche***
- 3. Obergeschoss: ca. 68 m² Wohnfläche***

Die Wohnungen sind aktuell vermietet und sorgen bereits für laufende Einnahmen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche, z. B. für Abstellräume oder Waschküche. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein kleiner Garten, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Das Haus ist insgesamt renovierungs- und sanierungsbedürftig. Es bietet jedoch durch seine solide Bausubstanz und die vorhandene Genehmigung zur Nutzungsänderung eine hervorragende Basis für Aufwertung und Wertsteigerung.

Nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und der Umwandlung der Gewerbefläche lassen sich attraktive Mieteinnahmen erzielen.

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

Ausstattung

- Genehmigte Nutzungsänderung (Gewerbe zu Wohnraum)*
- Vermietete Wohneinheiten mit laufenden Einnahmen*
- Attraktives Mietsteigerungspotenzial nach Sanierung*
- Vollkeller und kleiner Garten vorhanden*
- Solide Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive*
- Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon zur Rückseite – die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss zusätzlich über je einen weiteren Balkon zur Straßenseite*
- Renoviertes Badezimmer in der Wohnung im 2. Obergeschoss*

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

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

Das Objekt wird im Alleinauftrag angeboten. Der Käufer verpflichtet sich, nach notarieller Beurkundung eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. gesetzlicher MwSt. des beurkundeten Kaufpreises an uns zu zahlen. Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen kontaktieren Sie mich bitte per E-Mail: osman.yueruek@falcimmo.de

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell von mir einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es, Verkäufer, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Rufen Sie uns unter der 015208546000 an. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Hamm

Osman Yürük

Ostenallee 12

59063 Hamm

E-Mail: osman.yueruek@falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)