



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SaSm-72582

Charmante 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage von Bad Iburg – Renditepotenzial bis 5,25 %

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

154.500,00 €
3,57 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	68,5 m²
Grundstücksfläche	327,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1989
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.07.2035
Energiebedarf	107,74
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	16.07.2025
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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im Herzen von Bad Iburg, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Teutoburger Waldes. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus historischer Architektur, Natur und hoher Lebensqualität. Der Standort zeichnet sich durch eine verkehrsberuhigte Lage mit minimalem Durchgangsverkehr aus – ideal für alle, die Ruhe und Erholung mit städtischem Komfort verbinden möchten.

Das Stadtzentrum ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien, Cafés, Banken sowie Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind schnell und sicher erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bundesstraßen B51 und B68 sowie die Autobahn A30 verbinden Bad Iburg optimal mit Osnabrück, Münster und Bielefeld. Der öffentliche Nahverkehr bietet ebenfalls gute Anbindungen in die umliegenden Orte. Der Flughafen Münster/Osnabrück ist in etwa 30–40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Bad Iburg ist nicht nur staatlich anerkannter Kneipp-Kurort, sondern auch ein beliebtes Ziel für Natur- und Kulturliebhaber. Der bekannte Baumwipfelpfad, das historische Schloss Iburg, zahlreiche Wander- und Radwege sowie gepflegte Parkanlagen bieten abwechslungsreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese helle Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 68,52 m² eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die Wert auf nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Die Wohnung verfügt über zwei große Schlafzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und individuelle Rückzugsbereiche bieten – ein entscheidender Pluspunkt für Paare oder kleine Familien, die sich langfristig wohlfühlen möchten.

Das Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seine Größe und Offenheit eine einladende Atmosphäre schafft und von Mietern sehr geschätzt wird. Von hier aus gelangt man direkt auf den sonnigen Südbalkon, der den Wohnraum ideal erweitert und Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Ein funktional geschnittenes Badezimmer ergänzt den praktischen Grundriss und bietet genügend Raum für alle notwendigen Einbauten, was eine unkomplizierte Bewirtschaftung erleichtert.

Auf Basis der aktuellen Marktlage sind jährliche Kaltmieteinnahmen von ca. 6.600 € realistisch erzielbar, was einer möglichen Bruttorendite von rund 4,27 % entspricht. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet, sodass Kapitalanleger die Neuvermietung flexibel gestalten können.

Mit zwei großzügigen Schlafzimmern, einem hellen Wohn- und Essbereich sowie einem attraktiven Südbalkon bietet diese Dachgeschosswohnung beste Voraussetzungen für eine stabile und langfristige Vermietbarkeit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

****Es lässt sich eine Jahreskaltmiete von ca. 6.600 € und damit eine attraktive Bruttorendite von rund 4,27 % erzielen****

Allgemeines:

- Baujahr 1989
- Dachgeschosswohnung
- Gas-Heizung 2014
- Doppelt verglaste PVC-Fenster
- Doppelt verglaste Holz-Dachfenster
- Garagenstellplatz (kann angemietet werden)
- Sackgassenlage

Wohnung:

- 68,52 qm
- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Balkon zur Südseite
- Abstellraum

Im Haus:

- 5 Einheiten
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Zugeordnete Abstellräume

Eine Garage kann zusätzlich angemietet werden!

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 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Nottuln

Levi Eigen

E-Mail: levi.eigen@falcimmo.de

Mobil (24/7/365): 0151 58713869

Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

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 Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)