*Objektnummer FALC-SaSm-82198*

# *Attraktive Kapitalanlage im Zentrum von Nottuln – ca. 5,52 % Rendite*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***135.000,00 €*** |
| ***Kaufpreis pro m²*** | ***2.251,88 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 inkl. MwSt.*** |

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***60,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Balkone*** | ***1,0*** |
| ***Baujahr*** | ***1985*** |
| ***Zustand*** | ***Gepflegt*** |
| ***Ausstattungskategorie*** | ***Standard*** |
| ***Bad*** | ***Dusche, Fenster*** |
| ***Bodenart*** | ***Fliesen, Laminat*** |
| ***Befeuerung*** | ***Elektro*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Außenstellplatz*** |
| ***Abstellraum*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieträger*** | ***Strom*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***Liegt bei Besichtigung vor*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage im Münsterland und bietet eine hohe Lebensqualität mit idealer Kombination aus Natur, Infrastruktur und guter Erreichbarkeit. Die Nähe zur Autobahn A43 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Münster und in umliegende Städte, während auch der öffentliche Nahverkehr eine unkomplizierte Mobilität gewährleistet.***

***Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch Cafés und Restaurants tragen zu einer angenehmen Nahversorgung und einem lebendigen Umfeld bei.***

***Die Umgebung ist besonders familienfreundlich und bietet eine gute Auswahl an Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig sorgen die nahegelegenen Natur- und Erholungsräume des Münsterlands mit vielen Rad- und Wanderwegen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung im Grünen.***

## *Objektbeschreibung*

***Die 2-Zimmer-Wohnung mit 59,95 m² Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1985. Die Wohnung ist klassisch geschnitten und bietet eine gut nutzbare Aufteilung mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einem separaten Schlafzimmer sowie einem Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon mit Südwest-Ausrichtung, der vor allem am Nachmittag und Abend Sonne bietet.***

***Eine Einbauküche ist nicht vorhanden und muss vom Mieter bzw. Käufer selbst eingebracht werden. Direkt an die Küche grenzt ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung. Zusätzlich gehört ein weiterer Abstellraum im Dachgeschoss zur Wohnung.***

***Die Wohnung wurde seit dem Baujahr nicht grundlegend modernisiert, befindet sich jedoch in einem gepflegten und funktionsfähigen Zustand. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Standard des Baujahres, zeigt aber weiterhin eine solide Bauqualität. Zu den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen gehört unter anderem eine Gegensprechanlage.***

***Die Fenster sind doppelt verglaste Holzfenster aus dem Baujahr. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine acht Jahre alte Infrarotheizung. Zusätzlich sind noch Nachtspeicheröfen vorhanden, diese werden aktuell jedoch nicht genutzt.***

***Insgesamt handelt es sich um eine Wohnung mit einer soliden Bausubstanz und einem funktionalen Grundriss. Der vorhandene Zustand bietet gleichzeitig die Möglichkeit, Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.***

***Bei einer Vermietung kann eine jährliche Soll-Miete von etwa 7.452,98 € erzielt werden. Daraus ergibt sich eine mögliche Bruttorendite von rund 5,52 %. Die Wohnung kann daher sowohl für Kapitalanleger interessant sein, die eine Bestandsimmobilie mit Entwicklungsspielraum suchen, als auch für Käufer, die eine Wohnung erwerben und sie nach und nach an heutige Wohnstandards anpassen möchten.***

## *Ausstattung*

***Allgemeine Informationen:***

***- Mögliche Nettokaltmiete p.a. von 7.452,98 €***
***-> Rendite somit bei 5,52 %***
***-Monatliches Hausgeld in Höhe von 112,89€, 98,27€ davon nicht umlagefähig inkl. Instandhaltungsrücklagen***
***- Baujahr 1985***
***- 5 Parteien***
***- Hochparterre***
***- Lagerraum im Dachgeschoss***
***- Stellplätze auf dem Grundstück***

***Wohnung:***

***- 59,95 m² Wohnfläche***
***- 1 Schlafzimmer***
***- 1 Wohnzimmer***
***- 1 Badezimmer***
***- Küche mit Staufläche***
***- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer***
***- Infrarotheizung von 2018***
***- Fenster aus Holz mit Doppelverglasung aus 1985***
***- Balkon mit Südwest-Ausrichtung***

## *Sonstiges*

***Sind Sie bereits seit längerer Zeit auf der Suche nach einer passenden Kapitalanlage – oder möchten Sie gerade erst in den Immobilienmarkt einsteigen? Dann könnte dieses Objekt genau die richtige Gelegenheit für Sie sein.***
***Mit dieser Immobilie bietet sich Ihnen die Chance, ein interessantes Anlageobjekt zu erwerben, das schon bald Teil Ihres Portfolios werden könnte.***
***Bei Interesse fordern Sie einfach das ausführliche Exposé mit zusätzlichen Informationen an. Dieses wird Ihnen in der Regel automatisch und kurzfristig zugesandt.***
***Sollten Sie anschließend eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir melden uns zeitnah mit passenden Terminvorschlägen bei Ihnen.***
***Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr.***

***FALC Immobilien Nottuln***
***Sammy Smaga***
***E-Mail: sammy.smaga@falcimmo.de***
***Mobil (9:00 - 17:30 Uhr): 0163 63 23 549***
***Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h über unsere Hotline zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

FALC IMMOBILIEN

Symbolbild, nicht maßstäblich