



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE MIT 16 WOHNUNGEN,
45 STELLPLÄTZEN UND FITNESSSTUDIO



Ennigerstr. 1-3, 59320 Ennigerloh



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung.....	4
Weitere Informationen	5
Lage	6
Energieangaben.....	7
Amtliche Basiskarte	8
Flurkarte.....	9
Grundriss.....	10
Digitales Orthophoto	11
Bilder	12
Kontakt und Ansprechpartner	32





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	EN-E1-62
Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr (Haus 1 + 1a + Fitness)	1985
Baujahr (Haus 3)	1962
Wohnfläche	ca. 1.295 m ²
Gewerbefläche (Fitnessstudio)	ca. 1.205 m ²
Vermietbare Fläche (Gesamt)	ca. 2.500 m ²
Grundstück	ca. 3.392 m ²
Grundstückslage	sehr gute Mikro-Lage (zentral)
Qualität	gut, kein Instandhaltungsstau
Einheiten	16 WE + 1 GE + 45 Stellplätze
Mietübersicht	im Datenraum

Jahresnettokaltmiete IST	157.320 EUR
Jahresnettokaltmiete SOLL	175.296 EUR
Energieangaben	siehe Energieangaben (S. 7)
Energieausweis	im Datenraum
Stellplätze	im Kaufpreis enthalten
Käuferprovision	4,165 % inkl. MwSt.
Sonstiges	-/-
Kaufpreis	2.699.000 EUR
Verfügbar ab	sofort



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein gepflegter Wohn- und Gewerbekomplex, bestehend aus drei Wohnhäusern sowie einem Fitnessstudio, auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 3.392 m² Fläche. Zwei der Wohnhäuser sowie das heutige Fitnessstudio wurden in den Jahren 1985 in massiver Bauweise mit Klinkerfassade an ein bestehendes Wohnhaus aus dem Jahr 1962 angebaut.

Im Erdgeschoss der Häuser 1 und 1a ist ein langfristig vermietetes Fitnessstudio untergebracht. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich insgesamt 13 vermietete Wohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 33 m² und ca. 116 m². Ein Großteil der Wohnungen verfügt über Balkone oder Dachterrassen. Die Wohnungen wurden jeweils bei Mieterwechsel renoviert und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die 13 Wohnungen in den Häusern 1 und 1a werden über eine im Jahr 2020 erneuerte Gasheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig über eine getrennte Verbrauchserfassung je Wohneinheit. Für die Mieter steht hinter dem Gebäudekomplex ein durch eine Parkschränke gesicherter Parkplatz mit insgesamt 15 PKW-Stellplätzen zur Verfügung.

Das Fitnessstudio ist seit dem Jahr 2016 langfristig an einen solventen Betreiber vermietet und verfügt über eine eigenständige Heizungs-, Lüftungs- und Stromversorgung. Die Räumlichkeiten wurden im Jahr 2016 umfassend modernisiert. Für den Studiobetrieb stehen im Außenbereich zusätzlich ca. 30 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Das dritte Wohnhaus (Ennigerstraße 3) umfasst drei großzügige Wohnungen mit jeweils ca. 127 m² Wohnfläche. Die Einheiten sind als 5-Zimmer-Wohnungen konzipiert und verfügen jeweils über vier Balkone. Der Zugang erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Jede Wohnung ist mit einer eigenen Heiztherme sowie einem Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung ausgestattet.

Es besteht kein Renovierungsstau.



WEITERE INFORMATIONEN

MIETE

Die IST-Miete kann kurzfristig entwickelt werden. Die Wohnraummieten von 5.440 EUR (Ennigerstraße 1 + 1a) sowie 2.050 EUR (Ennigerstraße 3) sollten mit +20 Prozent Mietsteigerung kalkuliert werden, somit +1.498 EUR (= +17.976 EUR p.a.). Hieraus ergibt sich eine Gesamtnettokaltmiete SOLL von 157.320 EUR + 17.976 EUR = 175.296 EUR. Zudem kann im Rahmen einer üblichen Mieterfluktuation mit einer Wiedervermietung von 8,50 EUR gerechnet werden.

BAULICHER ZUSTAND

Der Gebäudekomplex befindet sich in einem gepflegten Zustand. Wesentliche Modernisierungen, insbesondere im Bereich der Heizungsanlage sowie der Gewerbeeinheit, wurden in den vergangenen Jahren durchgeführt. Laufende Instandhaltungen erfolgten fortlaufend. Es muss keine anstehende Instandsetzung oder Modernisierung kalkuliert werden.

KAUFOPTION

Klassischer Erwerb des Grundstücks mit Bebauung (= Asset Deal)

FINANZIERUNG

Die Finanzierung ist trotz Gewerbeeinheit dank des sehr soliden gewerblichen Ankermieters bei hinreichender Bonität attraktiv zu gestalten. Auf Wunsch unterstützen wir Sie hierbei durch unsere hauseigenen Baufinanzierungsexperten optional.



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

LAGE

Ennigerloh befindet sich im Kreis Warendorf innerhalb der wirtschaftlich stabilen Region Münsterland und stellt einen verlässlichen Wohn- und Investitionsstandort dar. Die Stadt profitiert von einer konstanten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die sich sowohl aus dem lokalen Arbeitsmarkt als auch aus dem Pendlerverkehr in die umliegenden Städte ergibt. Die Anbindung über die Bundesstraße B475 sowie die Nähe zu den Autobahnen A2 und A1 ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der regionalen Wirtschaftszentren Beckum, Ahlen, Hamm und Münster.

SEHR ZENTRAL MIT SEHR GUTER MIKROLAGE UND GUTER MAKROLAGE

Dadurch erschließt sich ein breiter Einzugsbereich an Mietern, was die Vermietbarkeit nachhaltig unterstützt und das Leerstandsrisiko reduziert. Ennigerloh verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einzelhandel, medizinische Versorgung, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote. Das im regionalen Vergleich moderate Mietniveau trifft auf eine stabile Nachfrage, was sich positiv auf die langfristige Vermietungssicherheit und die Kalkulierbarkeit der Erträge auswirkt.

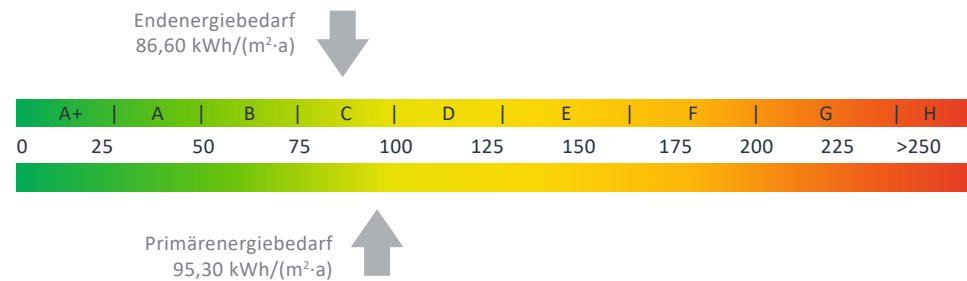


Haus Vornholz (Ennigerloh)

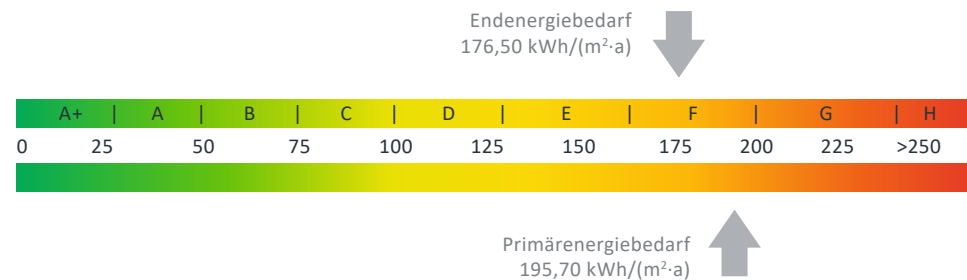


ENERGIEANGABEN

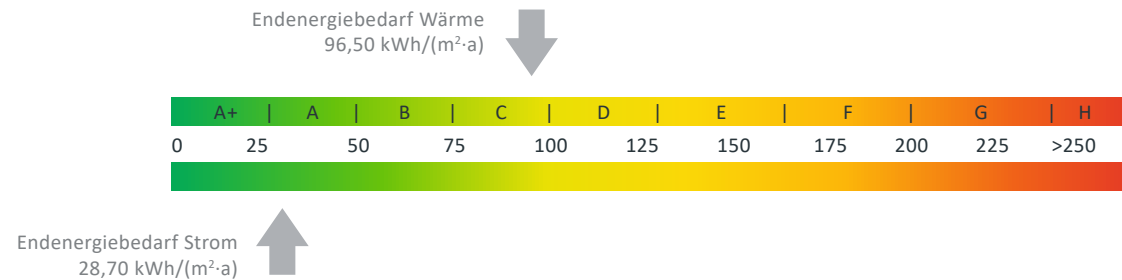
Ennigerstraße 1 + 1a



Ennigerstraße 3



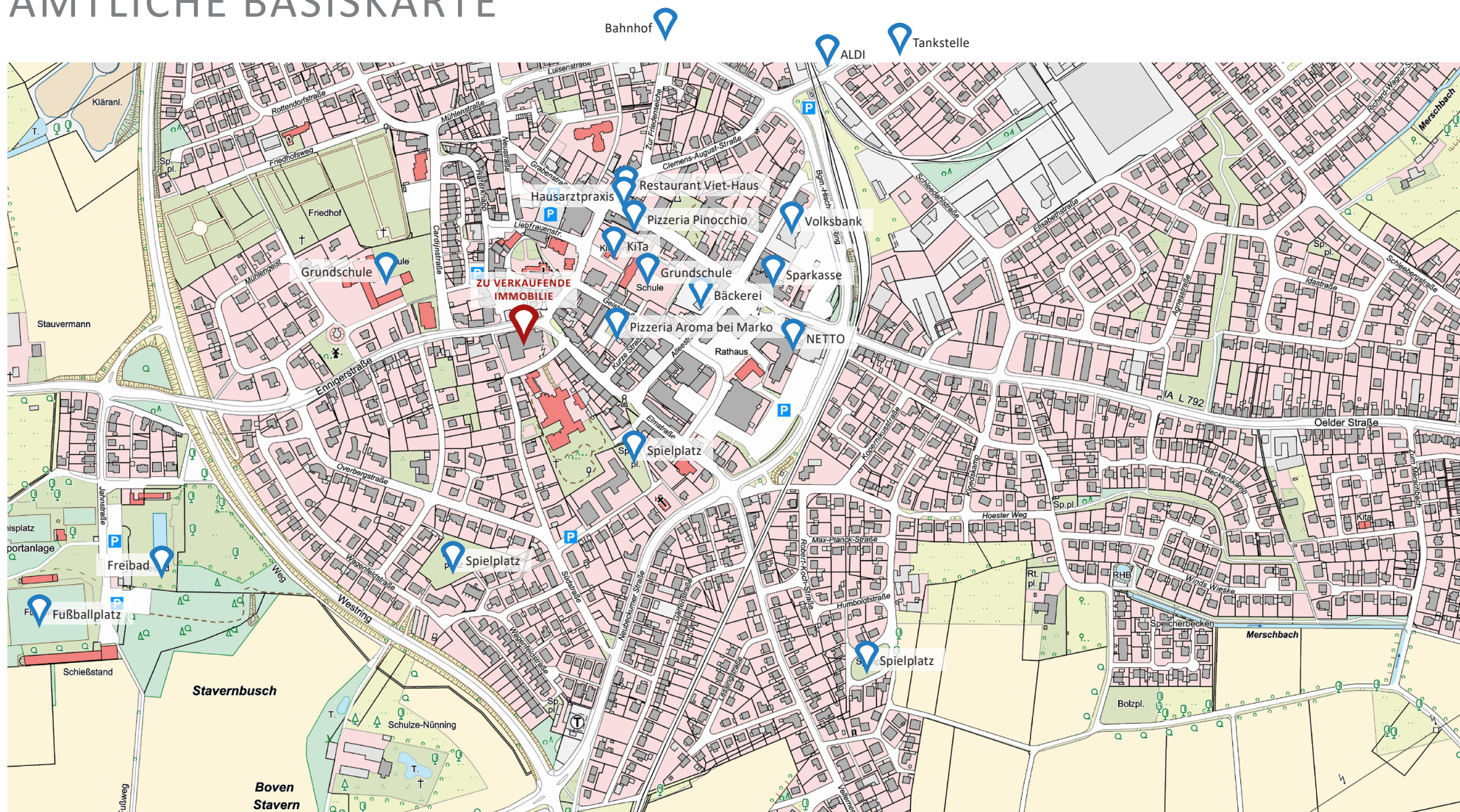
Ennigerstraße Fitnessstudio





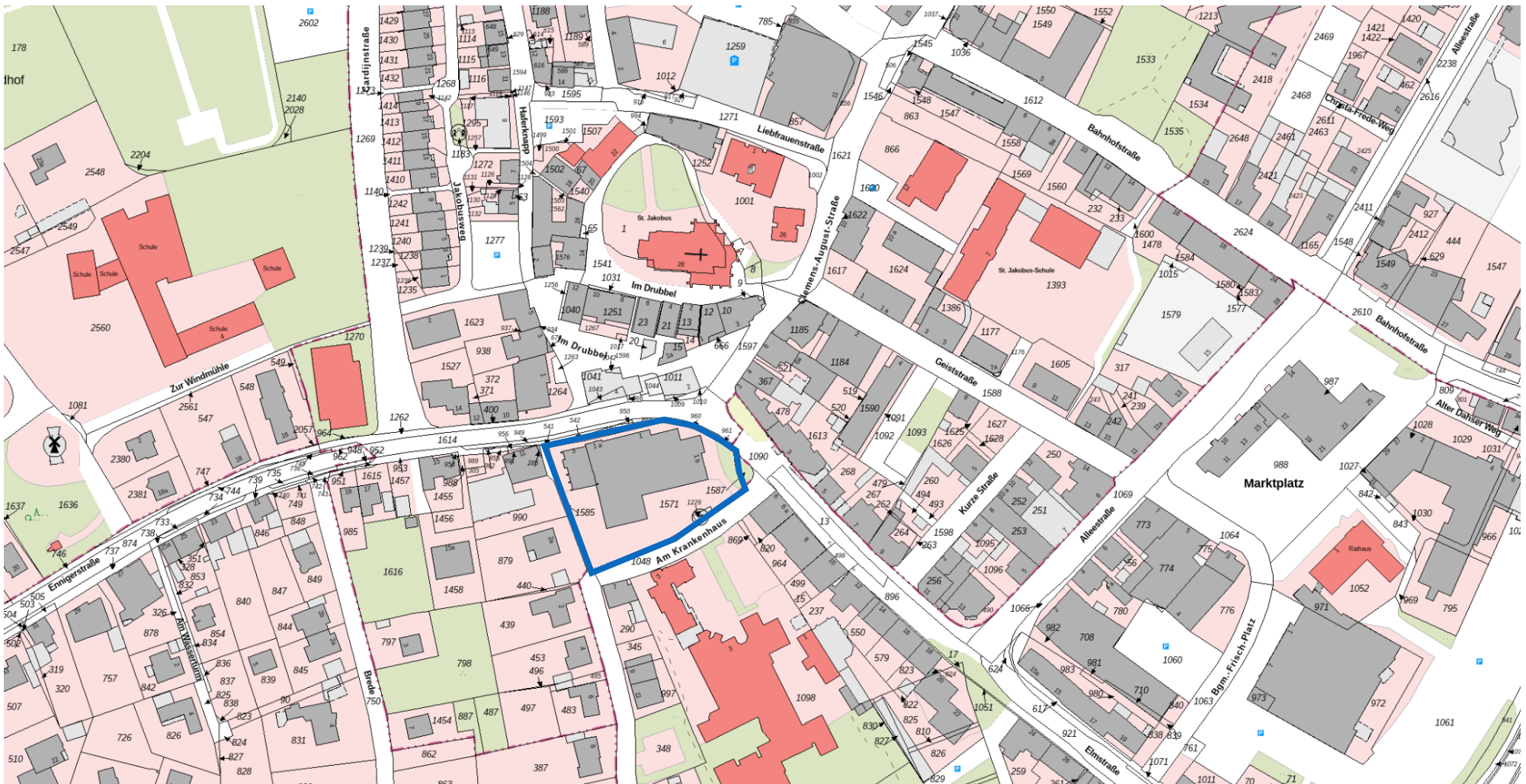
VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

AMTLICHE BASISKARTE





FLURKARTE





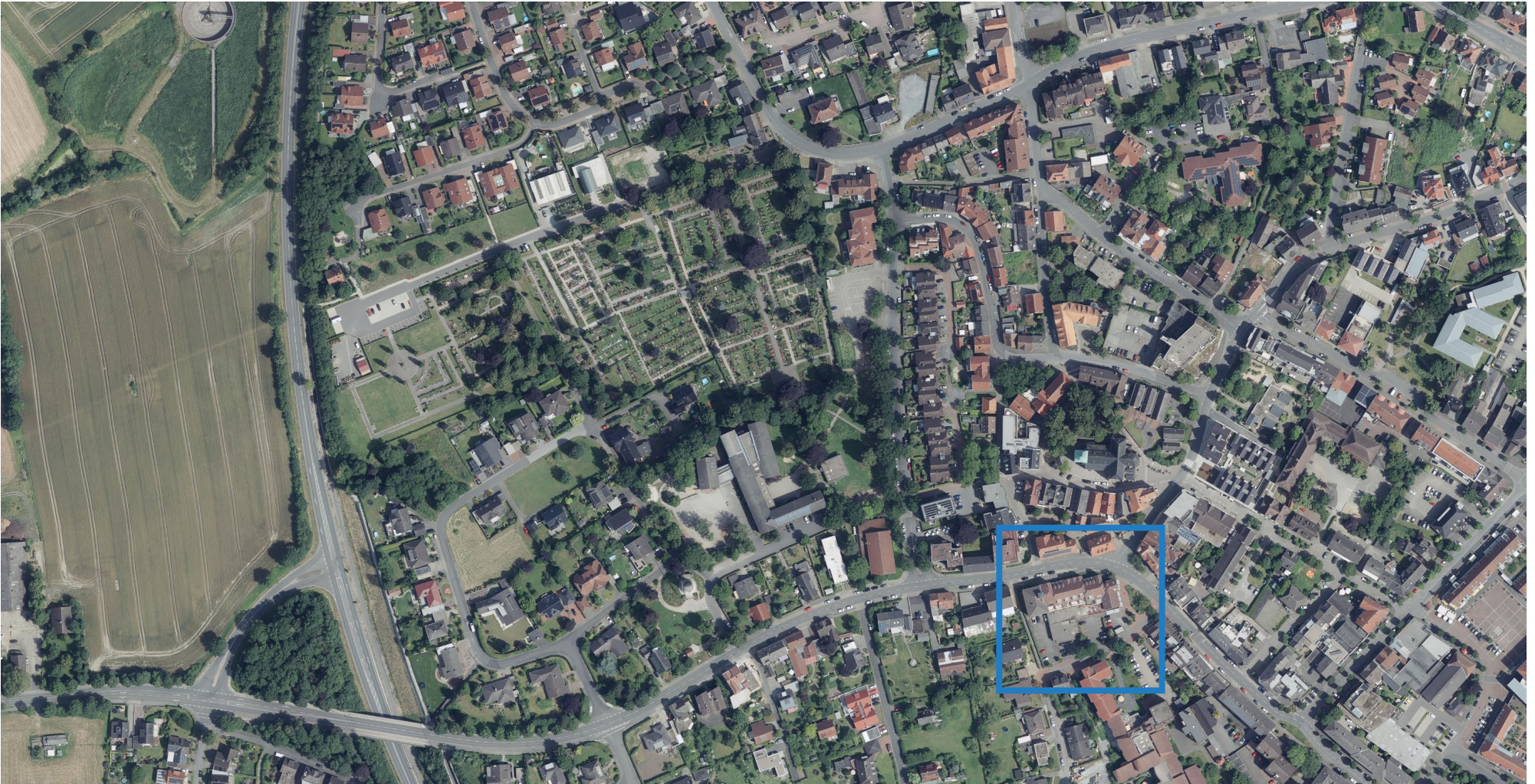
VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

GRUNDRISS

**(Bemaßte) Grundrisse entnehmen Sie bitte den
Objektunterlagen, welche wir Ihnen per Datenraum
zur Verfügung stellen.**



DIGITALES ORTHOPHOTO





VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

BILDER

Sie können den folgenden Seiten Bilder des Gebäudes sowie Fotos von Beispielwohnungen entnehmen. Eine ausführliche Bilderdokumentation halten wir im Datenraum für Sie bereit.





Hausansicht



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS



Hausansicht



Hausansicht



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS



Hausansicht





Fitnessstudio



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS



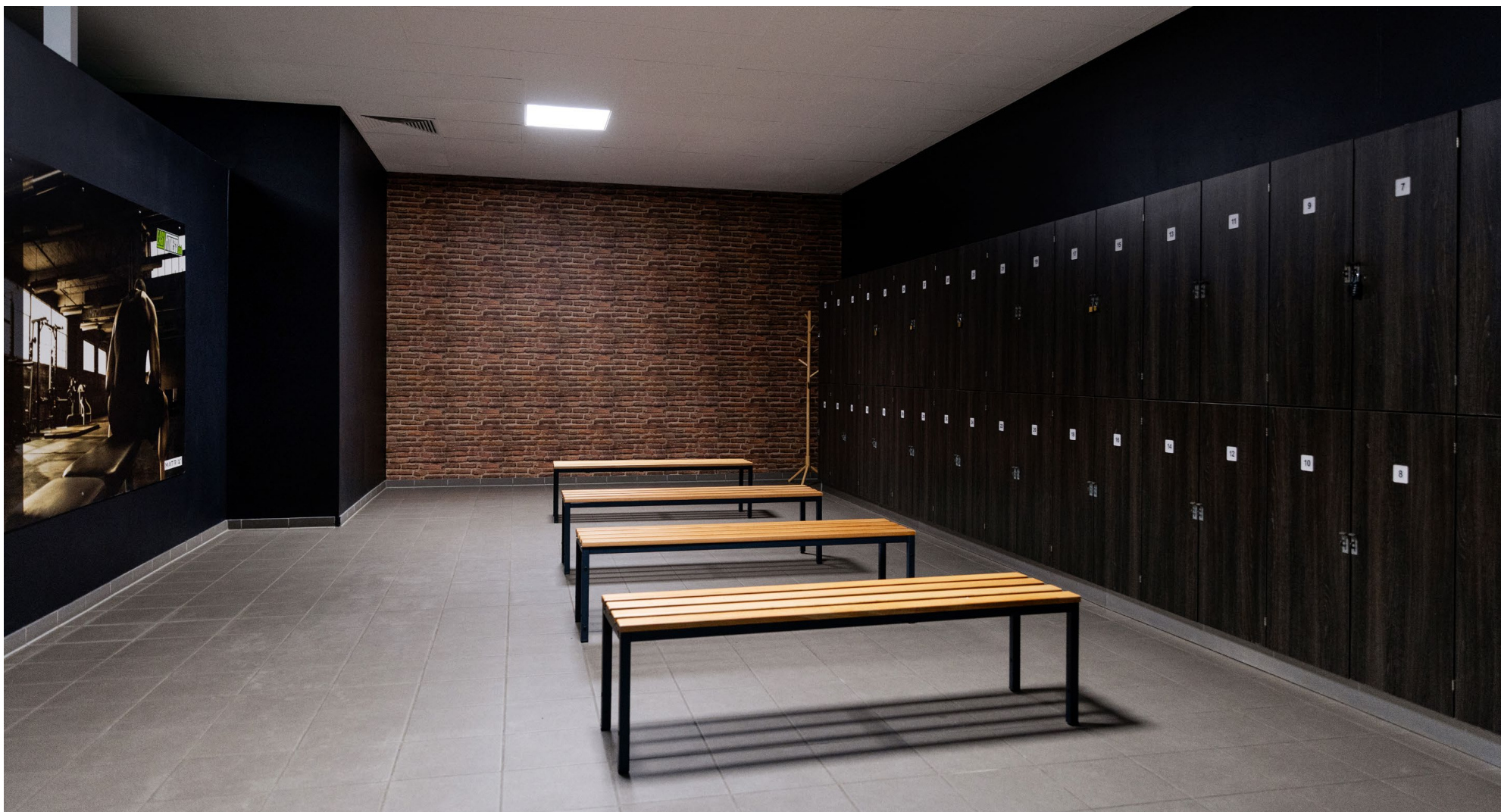
Fitnessstudio



Fitnessstudio



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS



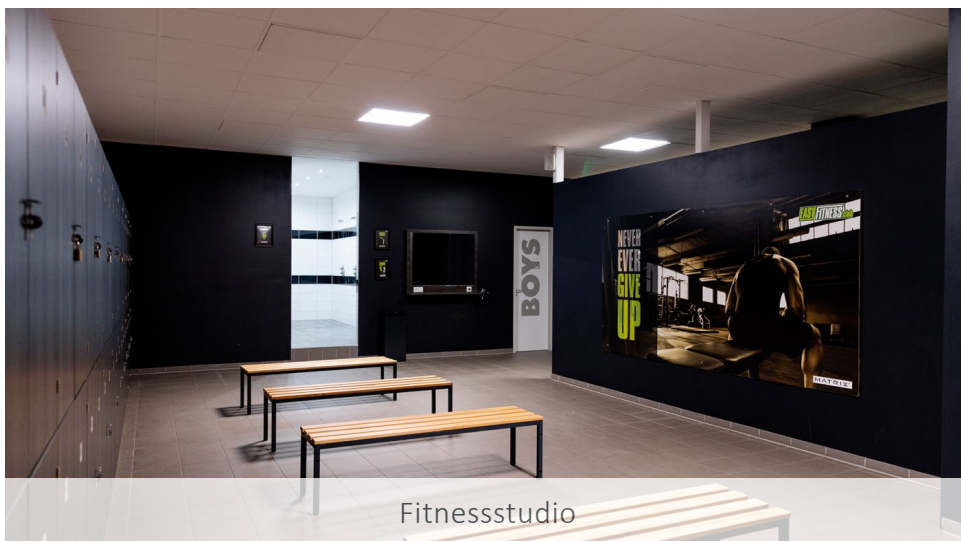
Fitnessstudio



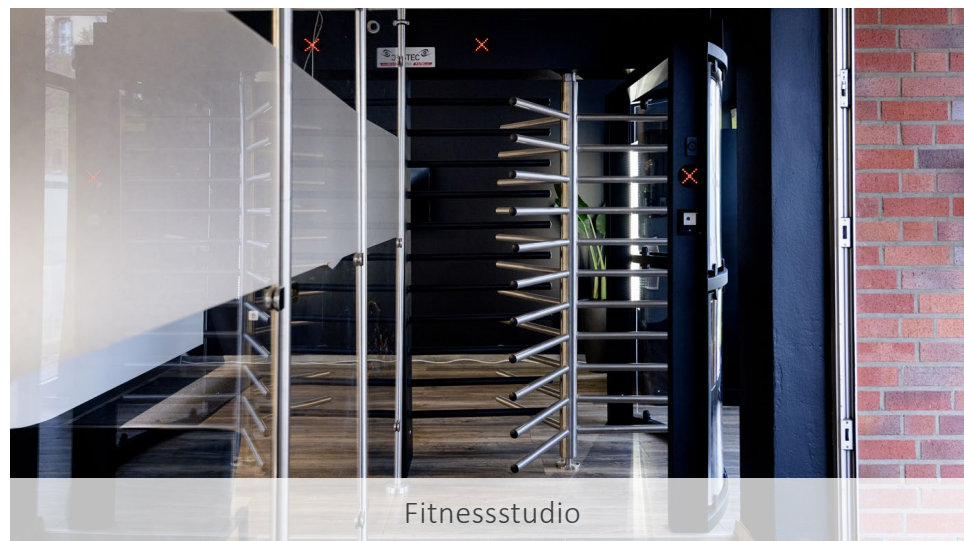
Fitnessstudio



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS



Fitnessstudio



Fitnessstudio



Fitnessstudio



Fitnessstudio



Beispielwohnung 1



Beispielwohnung 1



Beispielwohnung 1



Beispielwohnung 1



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS



Beispielwohnung 2



Beispielwohnung 2



Beispielwohnung 2



Beispielwohnung 2



Beispielwohnung 3



Beispielwohnung 3



Beispielwohnung 3



Beispielwohnung 3



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS



Beispielwohnung 4



Beispielwohnung 4



Beispielwohnung 4



Beispielwohnung 4



Beispielwohnung 5



Beispielwohnung 5



Beispielwohnung 5



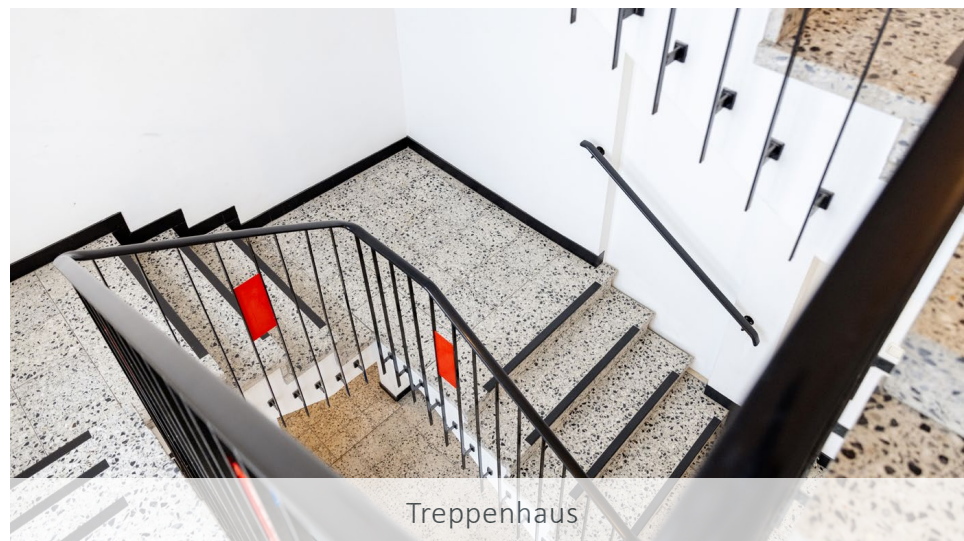
Beispielwohnung 5



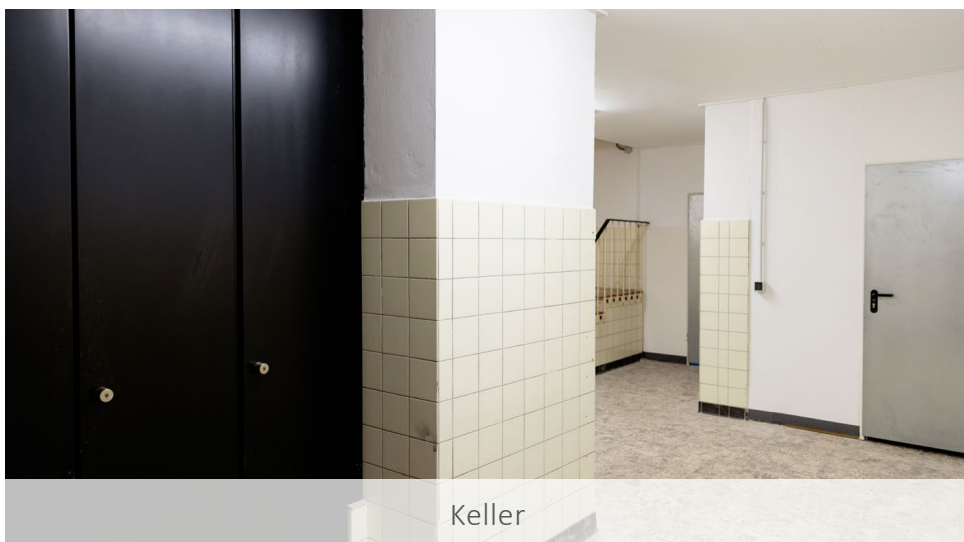
VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS



Treppenhaus



Treppenhaus



Keller



Weitere Impressionen



Weitere Impressionen



Weitere Impressionen



Heizungsraum

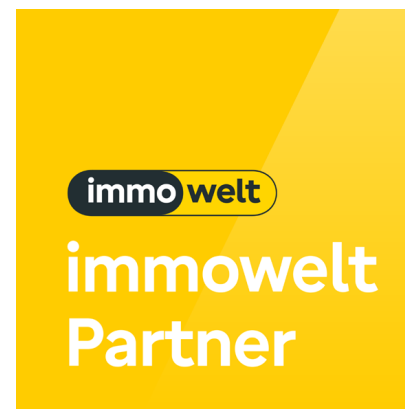


Weitere Impressionen



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

WIR SIND AUSGEZEICHNET





SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Unsere Leistungen für Sie in der Übersicht:

- Professionelle Beratung (vorab, durchgehend, anschließend)
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Analyse Marktwert (auf Basis Wertermittlung)
- Beschaffung relevanter Unterlagen
- Prüfung von individuellen Fragestellungen
- Erstellung erstklassiger Fotoaufnahmen (Hochglanz & Drohne)
- Erstellung herausragender Exposés
- Erstellung Vermarktungskonzept
- Abgleich von eigener Interessentenkartei
- Vermarktung auf den relevanten Immobilienplätzen
- Intensive Interessentenbetreuung
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Finanzierungsunterstützung der Interessenten bei Bedarf
- Abstimmung aller Notariatsbedarfe
- Organisation Notarvertrag
- Bonitätsprüfung des Käufers
- Reibungslose Objektübergabe
- Betreuung auch nach Abschluss des Kaufvertrages
- ...und vieles mehr

Wir vermitteln Wohnimmobilien in Münster und dem Münsterland mit zertifizierter Fachexpertise und hervorragender Marktkennntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Bauträgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Verkaufsauftrag Ihrer Immobilie. Als führender Immobilienmakler wurden wir vom Bundesverband für die Immobilienwirtschaft zur Regionaldirektion Münster ernannt und vertreten als Abgeordnete die regionalen Interessen Münsters im Bundeskongress für die Immobilienwirtschaft. Gerne stehen wir Ihnen beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie zur Verfügung.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE



Link führt zum PDF-Download unserer Eigentümerbroschüre.



OFFIZIELLE VERTRETUNG DES
BUNDESVERBANDES FÜR DIE
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:
AARON AUGUST M.SC.
DR. FLORIAN SCHWAGER



DISCLAIMER

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erbracht, bilden jedoch keine Beschaffenheitsvereinbarung.

Irrtümer vorbehalten. Wesentlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Diese Unterlage bildet keine Grundlage für Ansprüche jedweder Art, zudem wird jede Haftung - soweit gesetzlich möglich - ausgeschlossen.



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Mustafa Schwarte
Immobilienberater und Wohnimmobilienexperte
Zertifizierter Immobilienmakler (Sparkassenakademie)
Tel. 0251 / 297 951 62
E-Mail: mustafa.schwarte@ausa-immobilien.de

AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

Wolbecker Straße 304, 48155 Münster
Geschäftsführer: Betriebswirt (Univ.) Aaron August M.Sc.
Sitz: Münster, AG Münster, HRB 20383
E-Mail: post@ausa-immobilien.de
www.ausa-immobilien.de