



SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

MEHRFAMILIENHAUS IN GUTEM ZUSTAND, MIT GUTER MIETERSTRUKTUR UND WERTSTEIGERUNGSPERSPEKTIVE



Hauptstraße 25, 33449 Langenberg



SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

INHALT

| | |
|-----------------------------------|----|
| Daten im Überblick | 3 |
| Beschreibung | 4 |
| Lage | 5 |
| Energieangaben | 6 |
| Flurkarte | 7 |
| Grundriss | 8 |
| Bilder | 12 |
| Kontakt und Ansprechpartner | 20 |





DATEN IM ÜBERBLICK

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Objektnummer | LA-H2325 |
| Objektart | Mehrfamilienhaus |
| Baujahr | 1964 |
| Wohnfläche (4 Wohnungen) | ca. 275 m ² |
| Gewerbefläche (Bäckerei) | ca. 171 m ² |
| Vermietbare Fläche (Gesamt) | ca. 446 m ² |
| Grundstück | ca. 613 m ² |
| Grundstückslage | Bestlage von Langenberg |
| Etagen | KG, EG, OG, DG |
| Qualität | gut, kein Instandhaltungstau |
| Mietübersicht | in Objektunterlagen enthalten |
| Jahresnettokaltmiete | 34.860 € + Steigerung |

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis | 24.05.2032 |
| Heizung | Erdöl (Heizung aus 2007) |
| Endenergiebedarf | 168,40 kWh/(m ² •a) |
| Energieeffizienzklasse | F |
| Stellplätze | im Kaufpreis enthalten |
| Käuferprovision | 4,165% inkl. MwSt. |
| Sonstiges | -/- |
| Kaufpreis | 649.000 EUR |
| Verfügbar ab | sofort |



SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

BESCHREIBUNG

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Bestlage von Langenberg

In hervorragender Lage von Langenberg präsentiert sich dieses solide und gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964 mit insgesamt fünf Einheiten – vier Wohnungen und einer etablierten Gewerbefläche. Die vollvermietbare Fläche umfasst ca. 446 m², davon entfallen rund 275 m² auf Wohnflächen und ca. 171 m² auf eine langjährig vermietete Bäckerei im Erdgeschoss. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 613 m² und befindet sich in bester Lage der Stadt – ideal für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

Die Immobilie erstreckt sich über fünf Etagen (Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss) und weist einen gepflegten Gesamtzustand ohne Instandhaltungsstau auf. Die Ausstattungsqualität ist durchgehend gut, sodass kein akuter Investitionsbedarf besteht. Das Erdgeschoss beherbergt die traditionsreiche Bäckerei „Gerd's Backstube“, die seit 2017 zuverlässig Mieteinnahmen generiert. Die vier Wohneinheiten in den Obergeschossen sind funktional geschnitten und zwischen ca. 37 m² und 91 m² groß.

Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 34.860 €.

Zur Liegenschaft gehören insgesamt sechs Stellplätze – darunter zwei Garagen und vier Außenstellplätze – die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über ca. 75 m² Außenfläche, die von der Gewerbeeinheit genutzt werden.

Dank der Kombination aus stabiler Mieterstruktur, attraktivem Entwicklungspotenzial und exzellenter Lage ist dieses Objekt sowohl für konservative Anleger als auch für Investoren mit Blick auf Mietoptimierung und Wertsteigerung interessant. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohn- und Geschäftslagen Langenbergs!



LAGE

Die angebotene Immobilie befindet sich in bester, zentraler Lage von Langenberg – einer charmanten Stadt im Kreis Gütersloh. Die Hauptstraße 25 liegt mitten im historischen Ortskern und profitiert von einer hervorragenden Erreichbarkeit sowie einem gewachsenen Umfeld mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Gastronomie und Schulen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Bewohner jeden Alters. Auch die Gewerbefläche im Erdgeschoss profitiert vom hohen Fußgängeraufkommen und der guten Sichtbarkeit in dieser stark

ZENTRAL UND ZUKUNFTSTRÄCHTIG - IDEAL ALS ANLAGESTANDORT

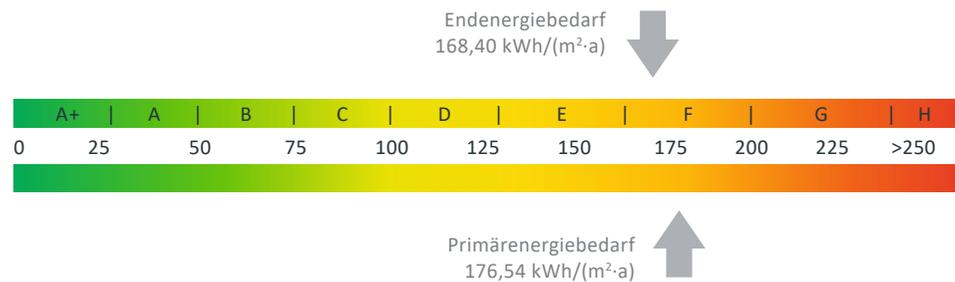
frequentierten Lage – ein klarer Standortvorteil für Einzelhandel und Dienstleistungen. Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die nahegelegenen Bundesstraßen B64 und B55 sorgen für schnelle Verbindungen in Richtung Rheda-Wiedenbrück, Gütersloh und Paderborn. Die naturnahe Umgebung mit Feldern, Wäldern und Radwegen unterstreicht den hohen Freizeitwert dieser Wohnlage. Ob ruhiges Wohnen, lebendiges Ortsleben oder ein solides Investment – die Lage der Immobilie erfüllt vielfältige Ansprüche und überzeugt durch ihre zentrale wie auch grüne Qualität.





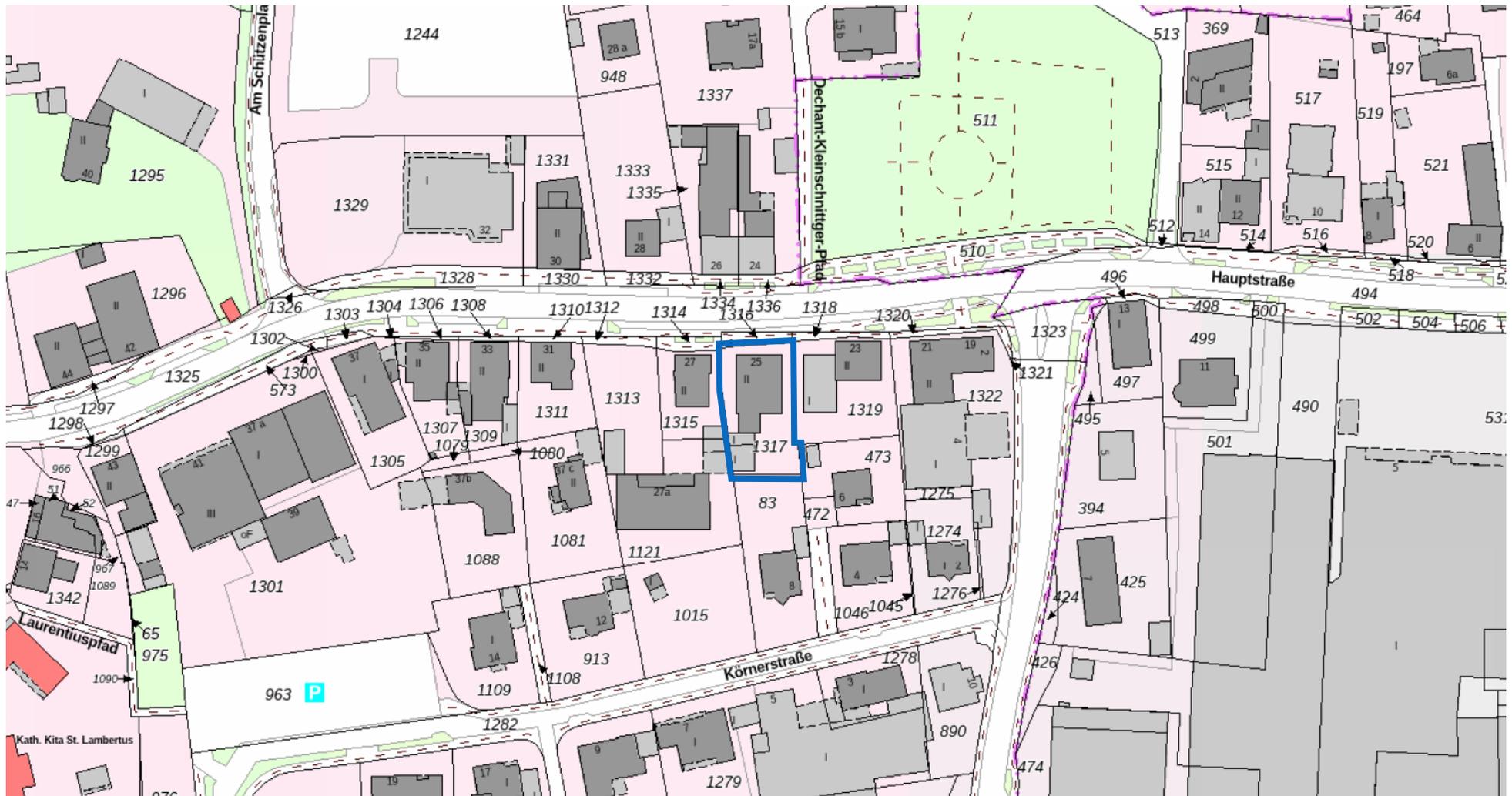
SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

ENERGIEANGABEN





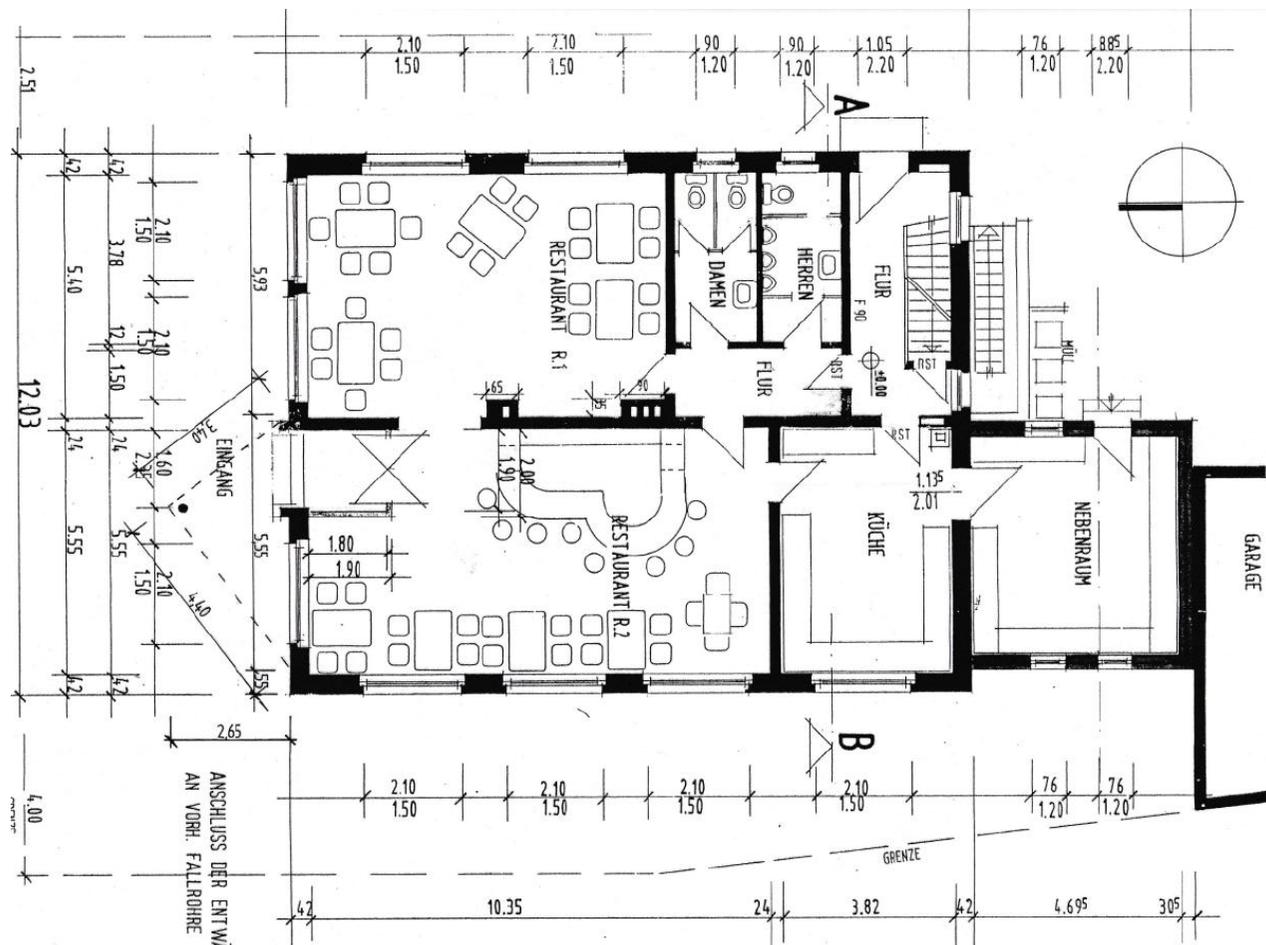
FLURKARTE





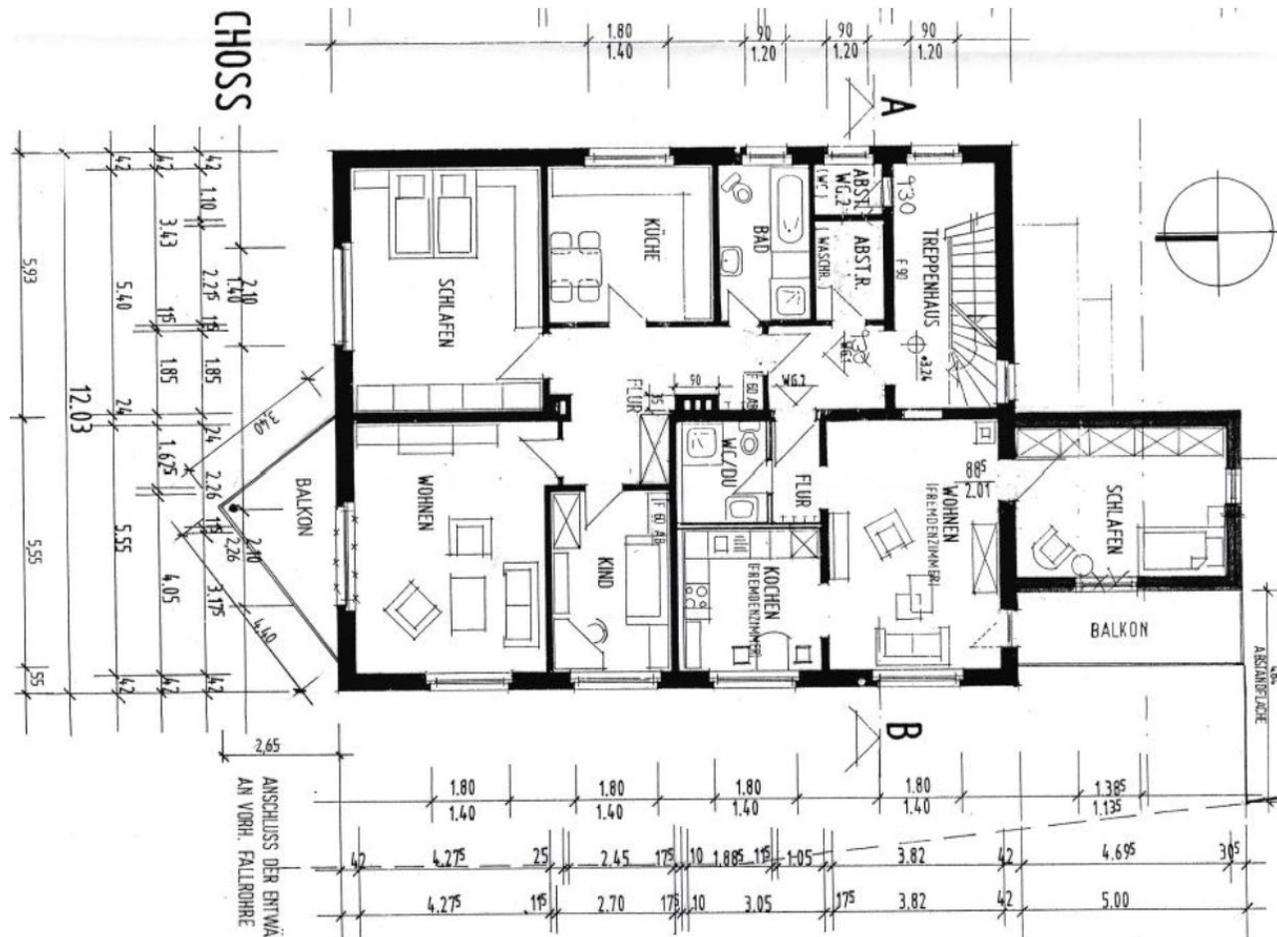
SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

GRUNDRISS



Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)

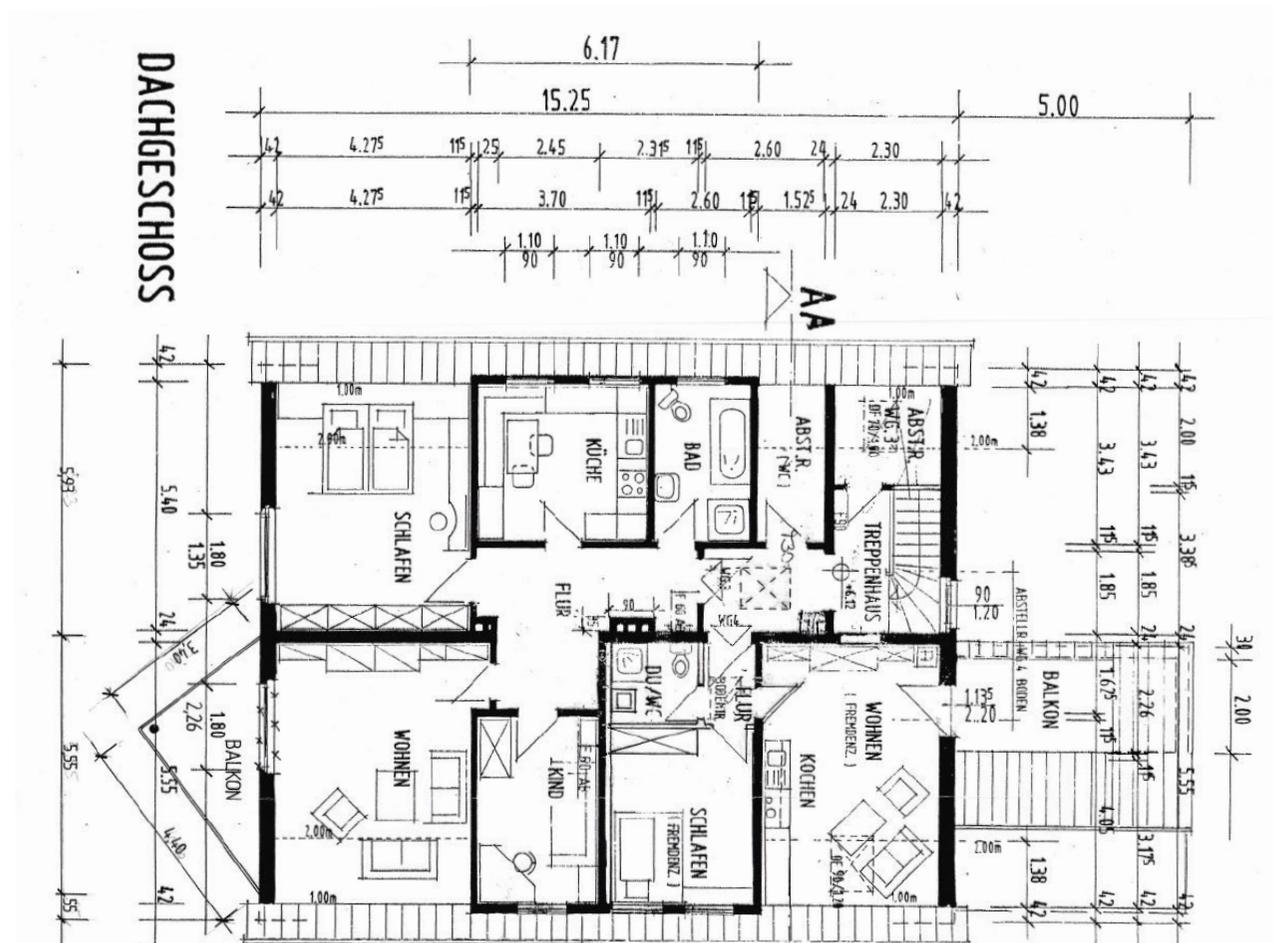


Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE



Dachgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE



Hausansicht



Hausansicht



SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE



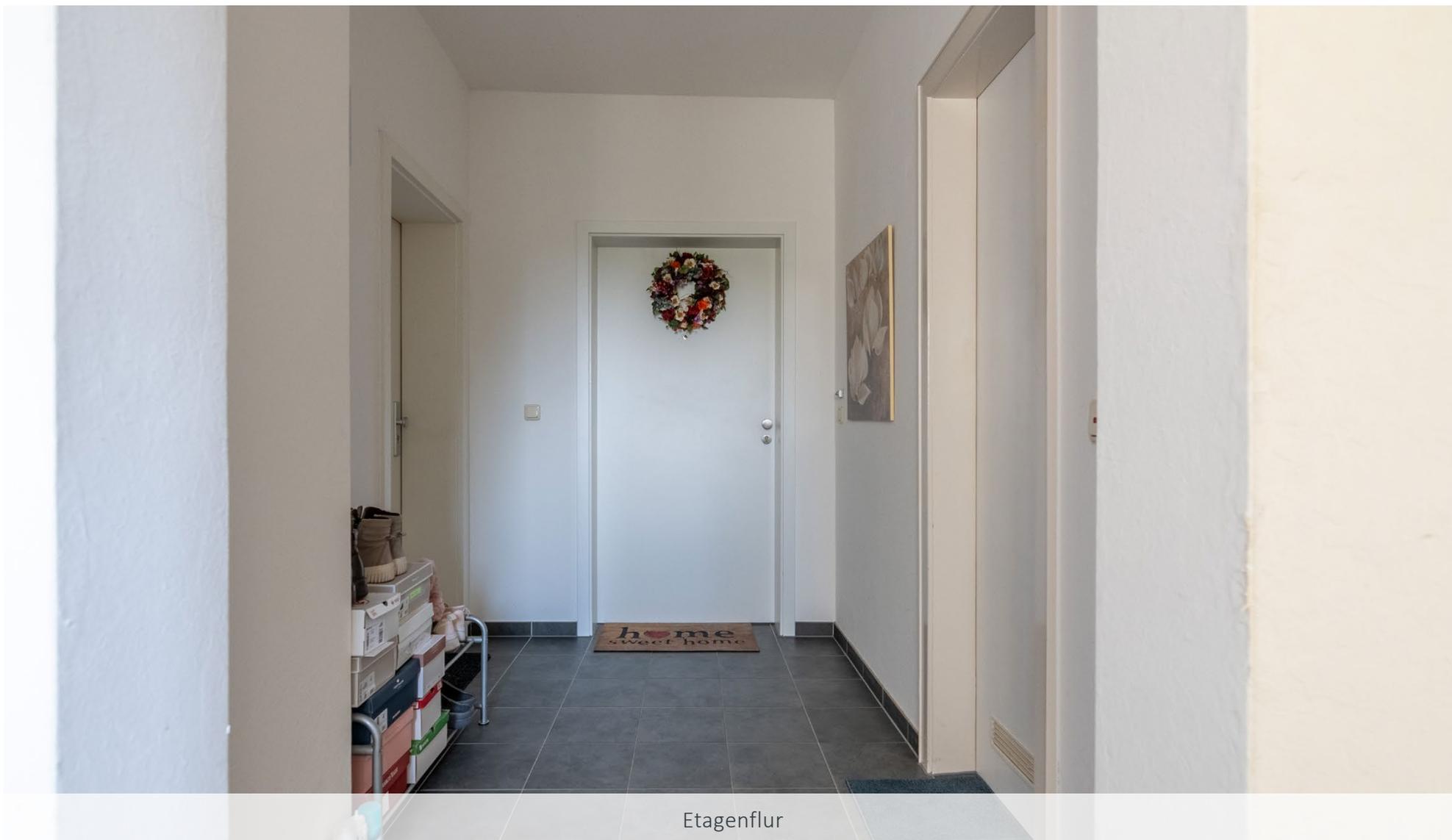
Hinterhof



Treppenhaus



SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE



Etagenflur



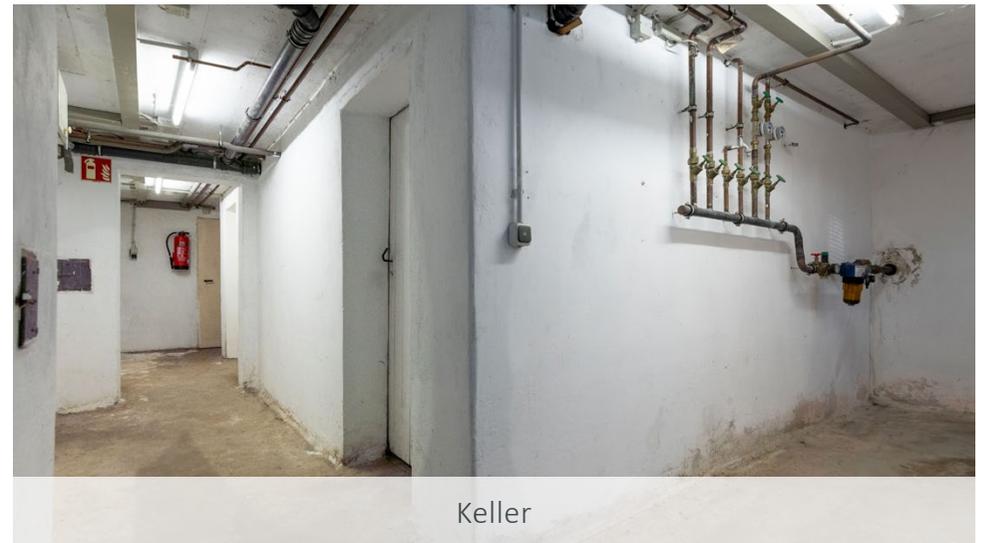
Wohnung 3



Wohnung 3



Wohnung 3



Keller



SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

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 Marktkenntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Baurärgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Vermarktungsauftrag 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.



SEHR ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

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

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Aaron August M.Sc.
Betriebswirt (Univ.)
Gepr. Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (IHK)
Sachverständiger für die Immobilienwertermittlung (TÜV)
Tel.: 0251 / 297 951 60
E-Mail: aaron.august@ausa-immobilien.de