

3-Familienwohnhaus in zentrumsnaher Lage von Coesfeld



Kaufpreis: 339.000€

Comfort Finance AG
Wolfram Neuhaus
Joseph-König-Str. 3
48147 Münster

Tel.: 0251 5044855
Fax.: 0251 5044859
Email: wolfram.neuhaus@cf-ag.de

Auf einen Blick

Haustyp	Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten
Baujahr	1967
Wohnfläche	ca. 191m ² + 57m ² (unter Vorbehalt s. Folgeseite)
Aufteilung der Wohnfläche und Anzahl der Zimmer	Wohnung EG, ca. 98 m ² Wohnfläche, 4 Zimmer Wohnung OG, ca. 93 m ² Wohnfläche, 4 Zimmer Wohnung DG, ca. 57 m ² Wohnfläche (unter Vorbehalt s. Folgeseite), 2 Zimmer
Mieteinnahmen Kaltmiete pro Jahr	13.920€
Grundstücksfläche	ca. 521 m ²
Etagen	1 Etage, Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden, voll unterkellert
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wesentlicher Energieträger	Gas (Gasheizung aus dem Jahr 2008)
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiebedarf/Energieverbrauch	221,4 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	G
Bauweise	Massive Bauweise, Klinker
Dachform	Satteldach mit Dachpfannen
Parkmöglichkeiten	1 Garage, 2 Stellplätze vor dem Haus
Verfügbar ab	Kurzfristig.
Käuferprovision	5.95 % inklusive Mehrwertsteuer



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage als Mehrfamilienhaus? Dann haben wir die richtige Immobilie für Sie.

Das Objekt besteht aus 3 Wohneinheiten. Eine Wohneinheit im Erdgeschoss, eine Wohnung im Dachgeschoss und 1 Wohnung im Spitzboden. Alle 3 Wohneinheiten sind vermietet.

Für den Spitzboden wurde nachträglich eine Baugenehmigung beantragt. Diese wurde auch unter Auflagen am 31.01.2022 genehmigt.

Um diese Auflagen zu erfüllen, müssen lt. grober Architektenschätzung ca. 28.000€ investiert werden.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 248m² Wohnfläche gilt somit vorbehaltlich der Umsetzung der Auflagen der Baugenehmigung des Spitzbodens.

Die Nettokaltmieten betragen in Summe 13.920€ pro Jahr.

Die aktuellen Mieten pro qm liegen deutlich unter dem im Mietspiegel vergleichbarer Wohnungen in Coesfeld

Die Balkone und die Terrasse sind nach Süden ausgerichtet.

Modernisierungen

Bereich der Modernisierung	Art der Modernisierung	Jahr der Modernisierung ca.	Kosten ca.	Rechnung vorhanden?
Erdgeschoss und Dachgeschoss	Badsanierungen	ca. 2010	10.000 €	Nein, Teil Eigenleistung
Dachgeschoss	Balkonsanierung	2011	4.100 €	Ja
Keller	Fenster, Teilerneuerung zur Straße	2011	800 €	Ja
Haus	Heizung	2008	7.200 €	Ja
Haus	Malerarbeiten Treppenhaus	2011	2.500 €	Ja
Haus	Strom inkl. Verteilerkästen	2019	10.800 €	Ja
Haus	Haustür erneuert	2019	2.600 €	Ja
Spitzboden	Badsanierung	2012	4.800 €	Ja, Teil Eigenleistung
Spitzboden	Dachfenster erneuert	2017	4.200 €	Ja
Spitzboden	Fußbodenmodernisierung Teilfläche	2017	1.700 €	Ja
Außen	Außenentwässerung Haus	2015	3.300 €	Ja
Außen	Pflasterung Stellfläche	2015	4.900 €	Ja
Garage	Garagentor erneuert	2016	900 €	Ja
Summe ca.			57.800 €	



Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Coesfelds Westen.

Zwei Lebensmittelmärkte, eine Bäckerei und eine Apotheke liegen in unmittelbarer Nähe von nicht einmal 200 Metern.

Der Stadtkern ist ca. 1km entfernt.

In 3 Fußminuten ist die nächste Bushaltestelle zu erreichen. Von dort ist man in ca. 5 Minuten am Bahnhof.

Über die Bundesstraßen B474 sowie der B525 ist man an den Autobahnanschlüssen zur A43 bzw. A31 innerhalb von ca. 15 bzw. 10 Autominuten.

Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind mühelos zu erreichen.