

Coesfeld

# Attraktive Rendite: Wohn und Geschäftshaus mit viel Wohnfläche & Gewerbe in guter Lage von Coesfeld!

Objektnummer: 24445011



KAUFPREIS: 2.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.306 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 2.905 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24445011 - 48653 Coesfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24445011 - 48653 Coesfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24445011	Kaufpreis	2.700.000 EUR
Wohnfläche	ca. 1.306 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Baujahr	1969		
Stellplatz	8 x Carport, 5 x Freiplatz		
		Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 597 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1903 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24445011 - 48653 Coesfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	143.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.01.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24445011 - 48653 Coesfeld

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in 48653 Coesfeld. Das Mehrfamilienhaus liegt in einem Wohngebiet und ist bis auf 2 Wohnungen voll vermietet. Diese beiden Wohnungen werden derzeit renoviert. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die 2019 eingebaut wird. Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und wurden nach den jeweiligen Leerständen renoviert. Die Größen variieren zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup>. Die Bodenbeläge sind je nach Wohnung unterschiedlich. Zur Auswahl stehen Vinyl, Laminat, oder Fliesen. Fliesen in den Bädern bieten ein modernes und zeitloses Design.

Folgende Renovierungen wurden nach Leerstand im Laufe der Zeit immer wieder vorgenommen:

- Erneuerung der Oberböden
- Erneuerung der Tapeten und Wände
- Erneuerung der Türen und Zargen
- Erneuerung der Bäder und Fliesen
- Erneuerung der Fenster im Jahr 1983 (Kunststofffenster)
- Erneuerung der 2 Balkone
- Erneuerung der Stellplätze

Folgende Renovierungen werden laufend vom Eigentümer noch fortgesetzt und zu Ende ausgeführt:

- Eine Erdgeschosswohnung mit Fußbodenheizung ca. 120m<sup>2</sup> inkl. Terrasse und Garten. Eine Erdgeschosswohnung mit Fußbodenheizung ca. 100 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse.
- Renovierung der drei Treppenhäuser
- Erneuerung/Verbreiterung der Feuerwehrdurchfahrt
- Stahlträger Erneuerung in der Gaststätte
- Der Bau von 8 Carports
- Austausch von 3 Hauseingangstüren
- Errichtung eines kleinen Spielplatzes
- Renovierung des Biergartenzauns zur Gewerbeeinheit

Kaufpreisfaktor: 15,51

Aktuelle Mieteinnahmen: 174.041,88 jährlich

Derzeit sind die einzelnen Wohnungen zu einem Mietpreis von ca. 7,00 - 9,50 € vermietet. Hier gibt es auch noch Entwicklungspotential. (Im Durchschnitt 8,00 € pro m<sup>2</sup>)

Die 15 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses mit jeweils 2-4 Zimmern, sind mit großzügigen Fenstern aus Kunststoff ausgestattet. Diese sorgen für viel Tageslicht in den Wohnräumen und schaffen dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre. Zu den Wohnungen gibt es genügend Kellerräume und ein paar Stellplätze. Zu den 15 Wohnungen zählen noch zusätzlich 2 Gewerbeeinheiten.

Gewerbeeinheiten wie folgt:

- 1. Gewerbeeinheit vermietet als ein Büro
- 2. Gewerbeeinheit vermietet als Restaurant mit Saalbetrieb

Insgesamt bietet das Mehrfamilienhaus in Coesfeld viel Fläche und eine gute Geldanlage die sich rechnet! Für weitere Informationen oder eine Besichtigung des Mehrfamilienhauses stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24445011 - 48653 Coesfeld

## Ausstattung und Details

- Wände: Kalksandsteine bzw. Gitterziegel
  - Isolierung: Bitumenpappe bzw. Isolierputz
  - Decken: Stahlbeton
  - Treppen: Kunststeintreppe
  - Dach: Hohlfalzziegel Holzkonstruktion bzw. Flachdach
  - Türen: Holztüren
  - Fenster: Kunststofffenster 1983
  - Fußböden: Vinyl, Laminat oder Fliesen
  - Innenräume: Geputzt und tapeziert
  - San. Installation: Bad gefliest mit Waschtisch und Dusche und WC
- MFH:
- Zentrale Gas Heizung aus dem Jahr 2019
  - Wohnungen mit jeweils einem Bad
  - Wohnungen mit Heizkörpern
  - Wohnungen mit Manuellen Rollos
  - Kellerräume für die Mieter
- Gewerbe:
- 1. Gewerbeinheit vermietet als Büro mit Badezimmer
  - 2. Gewerbeinheit vermietet als Restaurant mit Küche, WCs, Kegelbahn und Lagerräumen.

**Objektnummer: 24445011 - 48653 Coesfeld**

## Alles zum Standort

Coesfeld befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zu Natur- und Freizeiteinrichtungen besticht. Coesfeld selbst liegt zentral im Münsterland und verbindet ländliche Idylle mit einer gut ausgebauten städtischen Infrastruktur.

Die Umgebung des Objekts ist geprägt von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern, die eine gehobene Wohnqualität bieten. Die Straßenführung und das allgemeine Erscheinungsbild der Gegend wirken gepflegt und ansprechend. Die Nähe zu Grünflächen und Spielplätzen macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern, während ältere Menschen von der Ruhe und Erreichbarkeit der Umgebung profitieren.

**Straßenanbindung:** Die Verbindung zu den Hauptverkehrsstraßen der Stadt ist unkompliziert, sodass sowohl das Zentrum von Coesfeld als auch umliegende Städte schnell erreicht werden können.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Der Bahnhof Coesfeld ist nicht weit entfernt, was Pendlern den Zugang zu Zugverbindungen erleichtert. Zusätzlich gibt es Buslinien, die den Stadtteil erschließen.

**Bildung:** Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden und leicht erreichbar.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Sowohl kleinere Geschäfte als auch größere Supermärkte befinden sich in relativer Nähe.

**Freizeit und Erholung:** Coesfeld bietet zahlreiche Sporteinrichtungen, ein Schwimmbad sowie Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren und Wandern in der Umgebung.

**Gesundheitsversorgung:** Arztpraxen und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar.

Objektnummer: 24445011 - 48653 Coesfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24445011 - 48653 Coesfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luis Münzer & Michael Knieper

---

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld

Tel.: +49 2541 - 84 32 226

E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)