

Immo-ID: 8009



Renditestarkes Wohn- & Geschäftshaus in zentraler Lage – 3.082 € mtl. Kaltmiete

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

59379 Selm
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **479.000,00 EUR**
Mieteinnahmen ist: **36.984,00 EUR**

Ansprechpartner

immoweb.de - Lünen
Herr I. Yesil

Telefon:
+49 (0)231 / 398 19 70

Fax:
+49 (0)231 / 398 19 79

Email
i.yesil@immoweb.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein solides Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Selm, das durch seine attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie stabile Mieteinnahmen überzeugt.

Das im Jahr 1969 erbaute Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich genutzt, angepasst und teilweise modernisiert. Besonders hervorzuheben ist der genehmigte und ausgebauter Dachgeschossbereich, der zusätzlichen Wohnraum schafft und somit die Ertragskraft der Immobilie erhöht.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Wohneinheiten sowie 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Wohnungen bieten funktionale Grundrisse und sprechen eine breite Mietzielgruppe an. Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist durch seine Lage und Aufteilung vielseitig nutzbar und aktuell ideal für Gastronomie oder Einzelhandel geeignet.

Die Gesamtfläche von ca. 376 m² verteilt sich auf ca. 256 m² Wohnfläche und ca. 120 m² Gewerbefläche.

Die Immobilie generiert derzeit eine monatliche Kaltmiete von 3.082 €, was sie zu einer attraktiven Kapitalanlage mit sofortigem Cashflow macht.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Selm, direkt am Alten Kirchplatz – einem gewachsenen und gut frequentierten Bereich der Stadt.

Das Umfeld ist geprägt von einer Mischstruktur aus Wohnbebauung, sozialen Einrichtungen und Gewerbe, wodurch sich sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzung ideale Voraussetzungen ergeben.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

-eine Kirche (zentraler Treffpunkt der Umgebung)

-ein Kindergarten

-umliegende Wohnhäuser

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Dienstleistungen sind in kurzer Entfernung erreichbar

Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umkreis

gute Nahversorgung für Mieter gewährleistet

Verkehrsanbindung

gute Anbindung an das regionale Straßennetz

schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Lünen und Dortmund

öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe vorhanden

Anbieter	Adresse	Kontakt
immoweb AG	Dortmunder Straße 5	Tel.: +49 (0)231 / 398 19 70
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter	44536 Lünen	Fax.: +49 (0)231 / 398 19 79
	Deutschland	Mail: i.yesil@immoweb.de

Ausstattung

Die technische Ausstattung entspricht überwiegend einem soliden Standard:

Ölheizung (Baujahr 1999)

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Ober- und Dachgeschoss: ca. 2013 erneuert

Erdgeschoss: teilweise aus ca. 1980

Ladenlokal: erneuert ca. 2014

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand mit teilweise modernisierten Bereichen. Gleichzeitig bietet es weiteres Entwicklungspotenzial durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen, wodurch sich die Mieteinnahmen perspektivisch steigern lassen.

Sonstiges

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Expose gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

Anbieter

immoweb AG
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 / 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 / 398 19 79
Mail: i.yesil@immoweb.de

Preise

Kaufpreis:	479.000,00 EUR
Mieteinnahmen(ist)/Jahr:	36.984,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Außen)-Courtage:	4,76

Zustand

Baujahr:	1969
Objektzustand:	Gepflegt

Flächen

Wohnfläche (m²):	256 m²
Vermietbare Fläche (m²):	376 m²
Anzahl der Wohneinheiten:	4
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	1

Ausstattung

Ausstattung:	Standard
Bauweise:	Massiv
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Ölheizung

Verwaltung

Objekt noch/bereits vermietet:	Ja
--------------------------------	----

Anbieter

immoweb AG
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 / 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 / 398 19 79
Mail: i.yesil@immoweb.de



Anbieter
immoweb AG
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter

Adresse
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt
Tel.: +49 (0)231 / 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 / 398 19 79
Mail: i.yesil@immoweb.de



Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- 1** Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- 2** Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- 3** Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

Weitere Infos unter - www.hausfinanzkontor.de

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR



Oliver-D. Helfrich
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Tel.: 02306 7834005
o.helfrich@hausfinanzkontor.de