

Hörstel

# Vollvermietetes 4-Parteien-Mehrfamilienhaus - Investoren aufgepasst!

????????? ??????????: 24150051



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

???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 325 m<sup>2</sup> • ??????: 14 • ?????? ????: 1.261 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

?? ??? ??????

|                  |                     |                           |                                                                                       |
|------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ???????? | 24150051            | ???? ??????               | 385.000 EUR                                                                           |
| ??????????       | ca. 325 m²          | ??????????                | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????     | ????????????? ????? |                           |                                                                                       |
| ????????         | 14                  |                           |                                                                                       |
| ????????         | 4                   |                           |                                                                                       |
| ???? ??????????? | 1968                | ???? ????????????         | 2020                                                                                  |
|                  |                     | ????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
|                  |                     | ??????????????<br>??????  | ca. 325 m²                                                                            |
|                  |                     | ??????                    | ?????????                                                                             |

???????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

????????????? ??????????

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????????? ???????<br>????????????                                             | 232.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.03.2025            | ????????????<br>????????????????<br>????????????                              | G              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1990           |

???????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

?? ?????????



???????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

?? ?????????



???????? ??: 24150051 - 48477 Hörstel

?? ???????

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



???????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

?? ?????????



???????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

?? ????????



???????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

?? ????????



???????? ??????????: 24150051 - 48477 Hörstel

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????? : 24150051 - 48477 Hörstel

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gut gepflegtes 4-Parteien-Mehrfamilienhaus mit Potenzial in zentraler Lage. Die im Jahr 1968 erbaute Immobilie bietet eine vermietbare Fläche von 316,48 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.261 m². Derzeit ist das Gebäude vollständig vermietet, was es zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Das Gebäude verfügt über insgesamt vier Wohneinheiten, die sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss verteilen. Zwei der Wohnungen sind 4-Zimmer-Wohnungen, die jeweils mit einer Küche, einem Badezimmer, einem separaten WC, einem Wohnzimmer, drei Schlafzimmern und einem Abstellraum ausgestattet sind. Die beiden 3-Zimmer-Wohnungen bieten eine ähnliche Aufteilung, bestehend aus einer Küche, einem Badezimmer, einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern und einem Abstellraum. Jede Wohnung ist mit einem Balkon ausgestattet, der den Bewohnern zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich bietet. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Gaszentralheizung. Die Immobilie bietet zudem eine großzügige Kellerfläche: Jede Wohnung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss verfügt über einen eigenen Kellerraum. Der Gemeinschaftskeller ist mit einem Waschkeller sowie einem Fahrradkeller ausgestattet. Der großzügige Gemeinschaftsgarten bietet Raum zur Entspannung und rundet das Gesamtbild der Immobilie ab. Die jährlichen Nettomieteinnahmen liegen bei etwa 21.618 € und bieten somit eine stabile Grundlage für eine Renditeorientierte Investition. Durch die gute Raumaufteilung und die zentrale Lage der Immobilie wird eine hohe Vermietbarkeit sichergestellt, was sie zu einer attraktiven Option für Investoren macht. Insgesamt stellt dieses Mehrfamilienhaus eine solide und langfristig rentable Investitionsmöglichkeit dar, mit Potenzial für weitere Wertsteigerung durch gezielte Sanierungen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 24150051 - 48477 Hörstel

??????????????? ??? ????????

Gebäudeausstattung:

- Außenwände: 36,5 Verblendung, Luftschicht 17,5cm, Hintermauerung KSV 3 D
- Brandwände: 24 cm bzw. 26,5 cm KSV
- Wohnungstrennwände, Treppenraumbtrennwände: 36,5 cm und 24 cm KSV
- Fassade mit rotem Verblender
- Massive Stahlbetondecken im KG, EG, DG
- Kehl balkendachkonstruktion
- Dachdeckung: Tonfalzziegel bzw. Betondachsteine
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinen
- Vollkeller mit einem Kellerraum je WE

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Befeuerung: Gas
- Heizungsart: Zentralheizung
- Radiatoren-Heizkörper
- Badezimmer aus den Ursprungsbaujahren

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Haustür aus Holz
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Manuelle Rollläden
- Manuelle Rollläden im gesamten Gebäude
- Einfache Holztüren im gesamten Gebäude
- Gegensprechanlage
- Einbauküchen vorhanden
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Stellplätze/Außenanlagen:

- 4 Freiplätze
- 4 Balkone

??????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

??? ??? ??? ???????????

Hörstel überzeugt durch eine einzigartige Mischung aus ländlicher Idylle und verkehrsgünstiger Anbindung und ist damit ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. Die charmante Stadt liegt im Kreis Steinfurt in Nordrhein-Westfalen und profitiert von einer hervorragenden geografischen Lage am Rande des Teutoburger Waldes und der malerischen Münsterländer Parklandschaft. Die Stadt besteht aus den vier Ortsteilen Hörstel, Bevergern, Riesenbeck und Dreierwalde und bietet somit eine vielfältige Auswahl an Wohn- und Lebensräumen, die von historisch geprägten Fachwerkhäusern bis zu modernen Neubaugebieten reicht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Naturlandschaft aus, die zahlreiche Freizeitaktivitäten ermöglicht. Der nahegelegene Teutoburger Wald bietet Wander- und Radwege in idyllischer Umgebung, während der Mittellandkanal und der Torfmoorsee mit ihren Uferbereichen Erholung und Entspannung ermöglichen. Diese Mischung aus Natur und Erholungswert macht Hörstel zu einem attraktiven Standort für Outdoor-Liebhaber. Durch die Busverbindungen und den Bahnhof Hörstel ergeben sich viele Anbindungen an den regionalen und überregionalen Verkehr. Der Bahnhof z.B. ist ca. 3,8 km von der Immobilie entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Osnabrück und Rheine. Die A30 verläuft in unmittelbarer Nähe von Hörstel. Die B70 und die B475 sind ebenfalls schnell zu erreichen und bieten Verbindungen zu umliegenden Städten und Regionen. Auch der Flughafen Münster/Osnabrück liegt etwa 30km von Hörstel und ist mit dem Auto oder über öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

??????? ?????????: 24150051 - 48477 Hörstel

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2025. Endenergiebedarf beträgt 232.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??: 24150051 - 48477 Hörstel

???????????? ??:

?? ??:, ??, ?? ??:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: rheine@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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