

Hörstel

# Boardinghouse/Monteurhaus mit Ausbaupotenzial auf 12 Zimmer | hohe Nachfrage | attraktiver Cashflow

Objektnummer: 25159008\_1



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

**KAUFPREIS: 635.000 EUR • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.123 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

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

Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25159008_1	Kaufpreis	635.000 EUR
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Gesamtfläche	ca. 289 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993	Modernisierung / Sanierung	2019
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 289 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	128.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.12.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie




Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



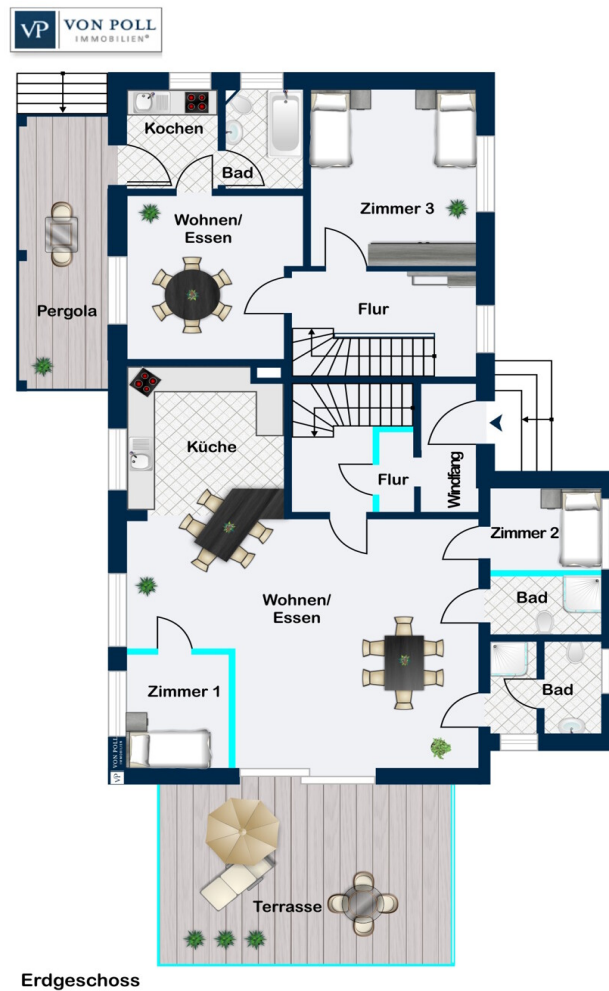
**Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren**

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

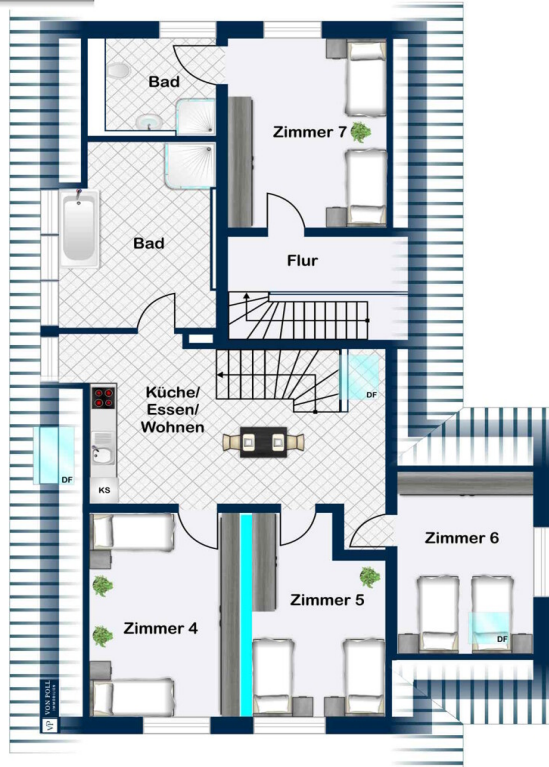
[www.von-poll.com/rheine](http://www.von-poll.com/rheine)

Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

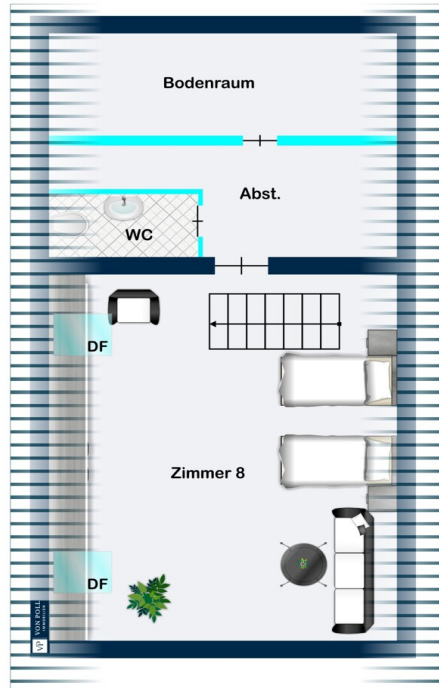
## Grundrisse



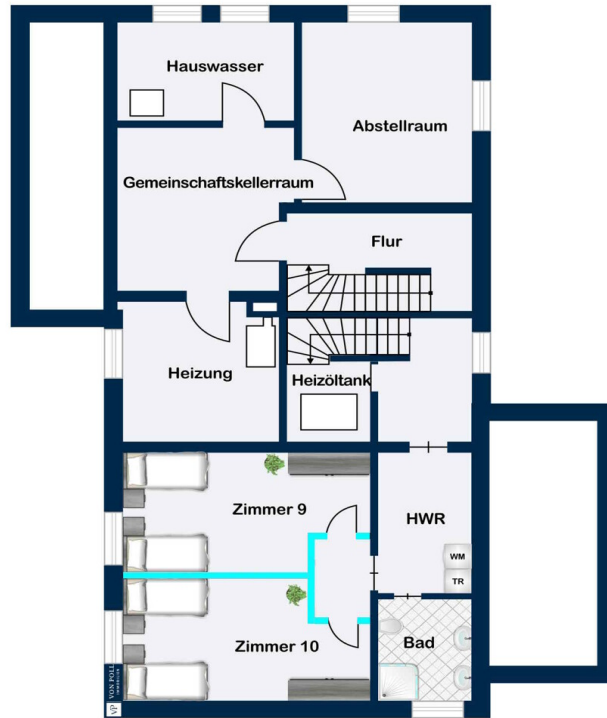
Erdgeschoss



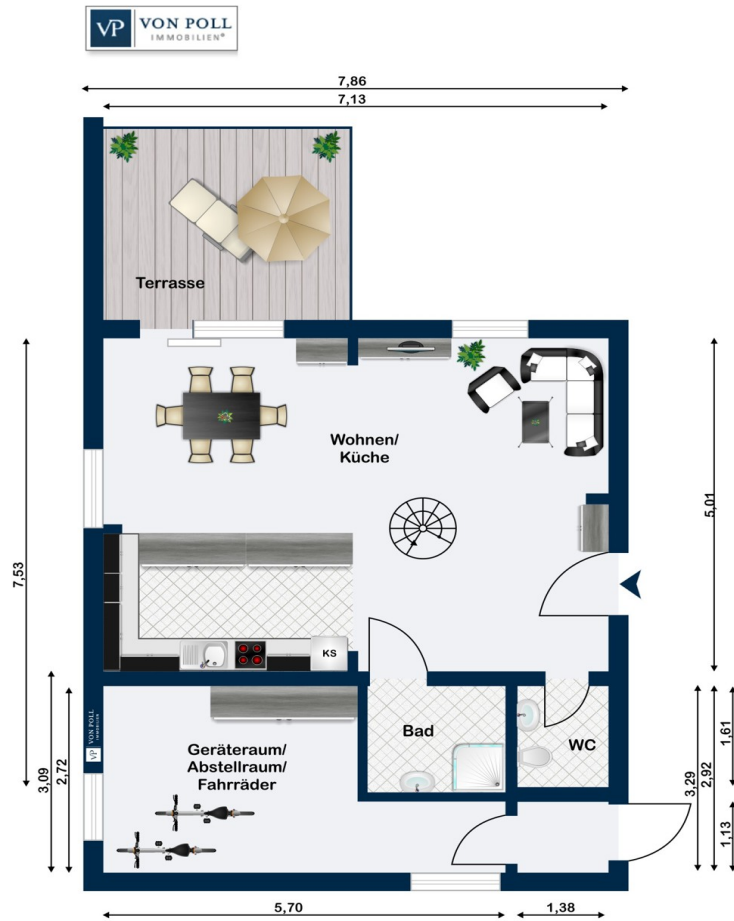
Dachgeschoss



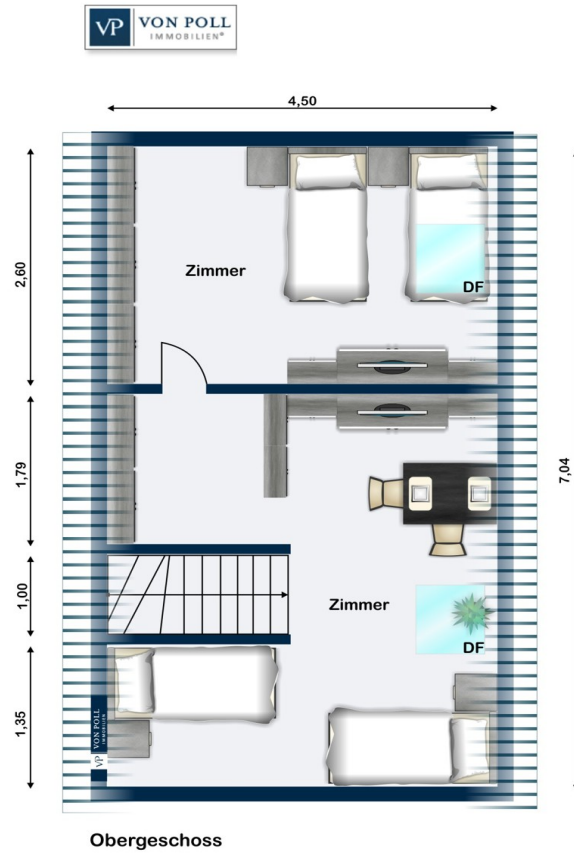
Spitzboden



Kellergeschoss



Erdgeschoss Gästehaus



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## Ein erster Eindruck

Bei der Immobilie handelt es sich um eine attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial im Bereich Boardinghouse, Monteurunterkünfte oder Kurzzeitvermietung. Sie bietet durch ihre bestehende Struktur die Möglichkeit, ein Boardinghouse mit insgesamt 12 Zimmern für bis zu 22 Personen zu realisieren.

Die Zimmer können auf 4 voneinander getrennte Wohnbereiche verteilt werden und ermöglichen eine flexible Nutzung für Monteure, Projektmitarbeiter oder Geschäftsreisende. In den Grundrissen ist dies sehr gut ersichtlich.

### Investment-Kennzahlen:

- Ist-Einnahmen (Kurzzeitvermietung – 8 Betten): Ø 41.184 € jährlich
- mögliche Soll-Einnahmen Boardinghouse-Konzept: 22 Betten × 240 Vermietungstage × 17,50 € = 92.400 € jährlich

### Zusätzliche Einnahmen:

- Gartennutzung: 300 € monatlich / 3.600 € jährlich
- Einzelgarage: 50 € monatlich / 600 € jährlich
- 2 Carports: je 35 € monatlich / 840 € jährlich

**Gesamtes Einnahmepotenzial: ca. 97.440 € jährlich**

### Wichtig für die Wirtschaftlichkeit:

Nachweislich wurde vom Betreiber eine mehrjährige Auslastung von über 90 % für circa 20 Personen erzielt. Dies würde nach dem Umbau einen Ertrag von 115.500 € bedeuten.

### Geplante Maßnahmen für die Umsetzung, im Grundriss in hellblau ersichtlich:

- 1 weiteres Zimmer im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- 2 weitere Zimmer im Kellergeschoss
- 2 zusätzliche Duschen und WC im Erdgeschoss und Spitzboden
- Küchenzeile im Dachgeschoss

Die Maßnahmen zur Umsetzung werden vom Eigentümer für 28.000 € angeboten und können notariell im Kaufvertrag vereinbart werden.

### Objekt:

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.123 m<sup>2</sup> und besteht

aus einem Wohnhaus mit 2 getrennten Wohneinheiten und einem separaten Gästehaus. Das Hauptgebäude wurde ursprünglich 1963 errichtet und im Jahr 1993 umfassend bis auf die Grundmauern kernsaniert. Die Wohnfläche des Haupthauses beträgt ca. 236,82 m<sup>2</sup>, ergänzt durch das Gästehaus mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die vorhandene Struktur eignet sich ideal für eine strukturierte Zimmervermietung mit mehreren voneinander getrennten Wohnbereichen, was insbesondere im Boardinghouse-Betrieb organisatorische Vorteile bietet.

**Zusätzliche Einnahmemöglichkeiten:**

Die Garage, die 2 Carport-Stellplätze sowie die großzügige Außenanlage mit Pool, Außensauna, Teichanlage sowie Aussichtsplattform mit Whirlpool bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Für Firmen die Mitarbeiter/Monteure unterbringen wollen ein grandioses Zusatzangebot.

**Hieraus ergeben sich weitere Einnahmen durch:**

- Gartennutzung oder direkte Vermietung an Firmen für Monteure: 3,00 € p. Person /p. Tag (Bei einer 50% Auslastung wäre dies eine Einnahme 900 € mtl.)
- Vermietung einer Garage und zwei Carports s.o.

**Übernahme der Inneneinrichtung:**

Die Immobilie ist bereits für die Vermietung ausgestattet. Über eine Übernahme der vorhandenen Inneneinrichtung kann im Rahmen der Kaufverhandlungen gesprochen werden, wodurch ein zukünftiger Betreiber den Boardinghouse-Betrieb kurzfristig aufnehmen oder weiterführen kann.

**Investment-Fazit:**

Dieses Objekt bietet ein attraktives Investment im wachstumsstarken Segment der Boardinghouses und Monteurunterkünfte. Durch den überschaubaren Investitionsaufwand für die geplanten Umbaumaßnahmen und die bereits nachgewiesene Nachfrage entsteht ein skalierbares Vermietungsmodell mit attraktivem Cashflow-Potenzial. Hinzu kommt eine vielversprechende Perspektive aufgrund der bestehenden "Wellnessoase" mit verschiedensten Optionen.

**Die Immobilie eignet sich insbesondere für:**

- Kapitalanleger
- Betreiber von Monteurunterkünften
- Boardinghouse- oder Hotelbetreiber
- Investoren im Bereich Kurzzeitvermietung, die Objekte mit hohem Entwicklungspotenzial und stabiler Nachfrage suchen.
- verschiedene Vermietungsoptionen

Melden Sie sich und erhalten Sie durch den angebotenen Umbau eine vollwertige Monteur Unterkunft mit Mehreinheiten Struktur und eine Anlage mit der Möglichkeit eines Wellnessgartens.

**Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäudeausstattung:**

- Satteldachkonstruktion mit grauen Betondachsteinen
- massives Mauerwerk aus Kalksandstein
- Außenfassade mit rotem Verblender
- Fall- und Regenrinnen aus Zinkblech

### **Fenster, Innenausstattung:**

- Doppelverglaste Kunststofffenster Bj. 1993
- Sprossenfenster, doppelverglast im Anbau Bj. 1993
- Elektrische und auch manuelle Rollläden
- Kaminanlage im Hauptwohnhaus
- Holztüren im gesamten Gebäudetrakt
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Treppenanlagen mit hochwertigem Geländer
- Bad Haupthaus ausgestattet mit Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- Hauptschlafzimmer verfügt über einen Einbauschränk

### **Technik:**

- Öl-Heizungsanlage vom Baujahr 1995 und 1999
- Flachheizkörper in allen Gebäudeteilen
- Warmwasserspeicher und Solarplatten
- Elektrotechnik aus dem Baujahr 1993
- Ein Holzofen im Hauptgebäude
- SAT- Anlage, Glasfaser in der Straße verlegt, nicht bis zum Haus

### **Gartenbereich:**

- 2 überdachte Terrassenplätze
- 1 Terrasse als schöner Freiplatz
- ummauerte Terrasse mit integriertem Außenpool
- Gartensauna mit Profi-Außenwanddusche
- kleine Strandanlage mit Terrasse
- Holzaussichtsplateau mit Whirlpool inkl. Sichtschutz für Privatsphäre
- Teichanlage mit Außenbepflanzung
- Schöner Baumbestand auf dem Grundstück

### **Stellplätze/Besonderheit:**

- Vollwertiges Gästehaus in massiver Bauweise
- Einzelgarage mit Sektionaltor
- Carportanlage mit 2 Stellplätzen
- 4 weitere Freiplätze für Gäste und/oder Monteure

**Modernisierung nach Grunderneuerung im Jahr 1993:**

**2015 bis 2019 die kompl. Bodenbeläge, Decken in der ELW sowie Heizkörper, Außentüren in ELW und Gästehaus erneuert, Im Jahr 2010/2011 bei der ELW wurde das komplette Bad/WC erneuert.**

**Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## **Alles zum Standort**

**Lage & Standort – nachhaltig, wertstabil, investorenrelevant:**

Die Immobilie befindet sich in Hörstel, einer wirtschaftlich stabilen und zukunftsorientierten Kleinstadt mit rund 21.000 Einwohnern. Die ausgewogene demografische Struktur sowie die konstante Bevölkerungsentwicklung schaffen eine belastbare Grundlage für eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnraum. Der Standort eignet sich gleichermaßen für langfristige Wohnraumvermietung wie auch für Kurzzeit- und Projektvermietung. Die strategische Lage im Umfeld des Mittellandkanals und des Dortmund-Ems-Kanals begünstigt eine nachhaltige Standortentwicklung und wirkt sich positiv auf die langfristige Wertstabilität von Immobilien aus.

**Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:**

Die regionale Wirtschaft ist breit diversifiziert und geprägt durch Produktion, Logistik und Landwirtschaft. In Verbindung mit einer niedrigen Arbeitslosenquote und stabilen Beschäftigungsverhältnissen ergibt sich ein verlässliches Fundament für konstante Mietnachfrage.

Diese Struktur unterstützt sowohl planbare Langzeitvermietungen als auch nachfrageorientierte Kurzzeitvermietungen. Vor allem hier attraktiv für:

- Berufspendler
- Projektmitarbeiter und Monteure
- langfristig orientierte Mieter mit Qualitätsanspruch

**Mikrostandort – Wohnen zwischen Ruhe und Erreichbarkeit:**

Der Stadtteil Hörstel vereint eine ruhige, naturnahe Wohnqualität mit einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur. Die moderate Bevölkerungsdichte sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld, das insbesondere von langfristigen Mietern geschätzt wird, während die verkehrliche Anbindung den Standort auch für temporäre Nutzungen äußerst attraktiv macht.

**Verkehrsanbindung & Infrastruktur:**

- Mehrere Bushaltestellen fußläufig erreichbar, ca. 3 Minuten
- Autobahnanschluss Sankt-Josef-Straße in kurzer Distanz
- Schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit

**Nahversorgung & Alltag:**

- ALDI Nord und EDEKA in ca. 8 Gehminuten
- Apotheken und Facharztpraxen im fußläufigen Umfeld

**Diese Infrastruktur gewährleistet eine hohe Alltagstauglichkeit für Langzeitmieter und steigert zugleich die Aufenthaltsqualität für Kurzzeitmieter.**

**Freizeit, Erholung & Lebensqualität:**

- Rhododendronpark Brachtesender Busch
- NaturaGart Landschafts- und Tauchpark
- DA Kunsthaus Kloster Gravenhorst in kurzer Fahrdistanz

**Das hochwertige Freizeit- und Kulturangebot erhöht die Standortattraktivität nachhaltig und wirkt sich positiv auf Vermietbarkeit und Mietbindung aus.**

**Fazit zum Standort:**

**Hörstel bietet aus Investorensicht eine seltene Kombination aus Stabilität, Flexibilität und Zukunftsfähigkeit.**

**Die Verbindung aus solider Wirtschaftsstruktur, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Wohn- und Lebensqualität schafft optimale Voraussetzungen für langfristig planbare Mieterträge, erfolgreiche Kurzzeit- und Projektvermietung und einer nachhaltigen Wertentwicklung. Insgesamt ein Standort, der Sicherheit und Ertragsperspektive auf hohem Niveau vereint.**

**Objektnummer: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## Weitere Informationen

**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: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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