

Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

# Attraktive Kapitalanlage mit sehr viel Potenzial in zentraler Lage!

Objektnummer: 23336036



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

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 560 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 770 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

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

Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23336036
Wohnfläche	ca. 560 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	19
Badezimmer	5
Baujahr	1968
Stellplatz	3 x Andere

Kaufpreis	580.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	179.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

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



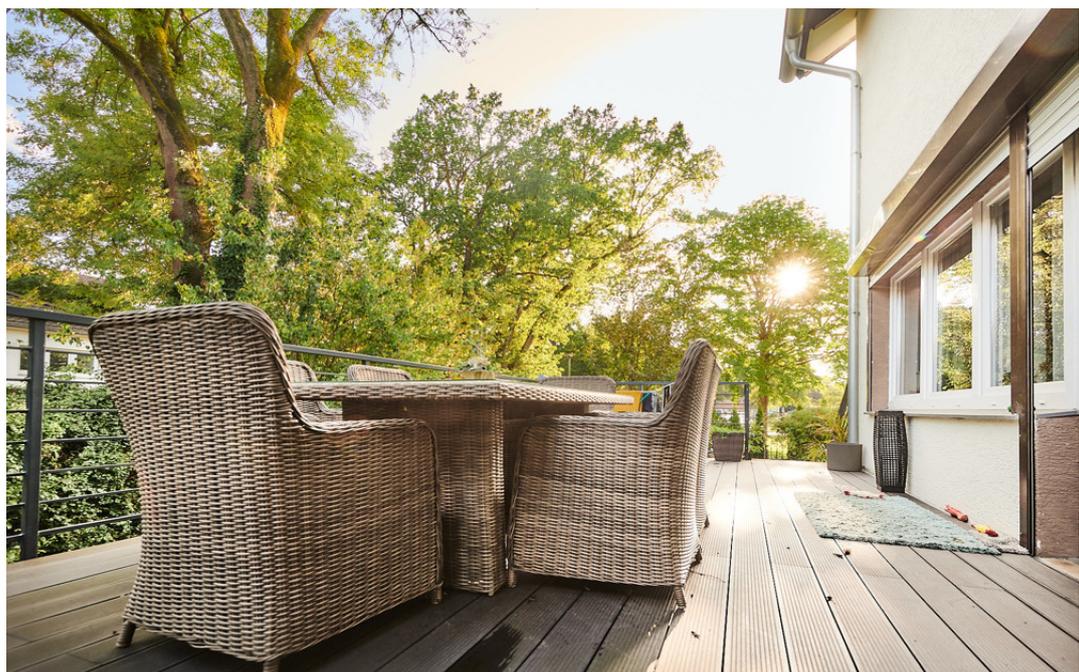
Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



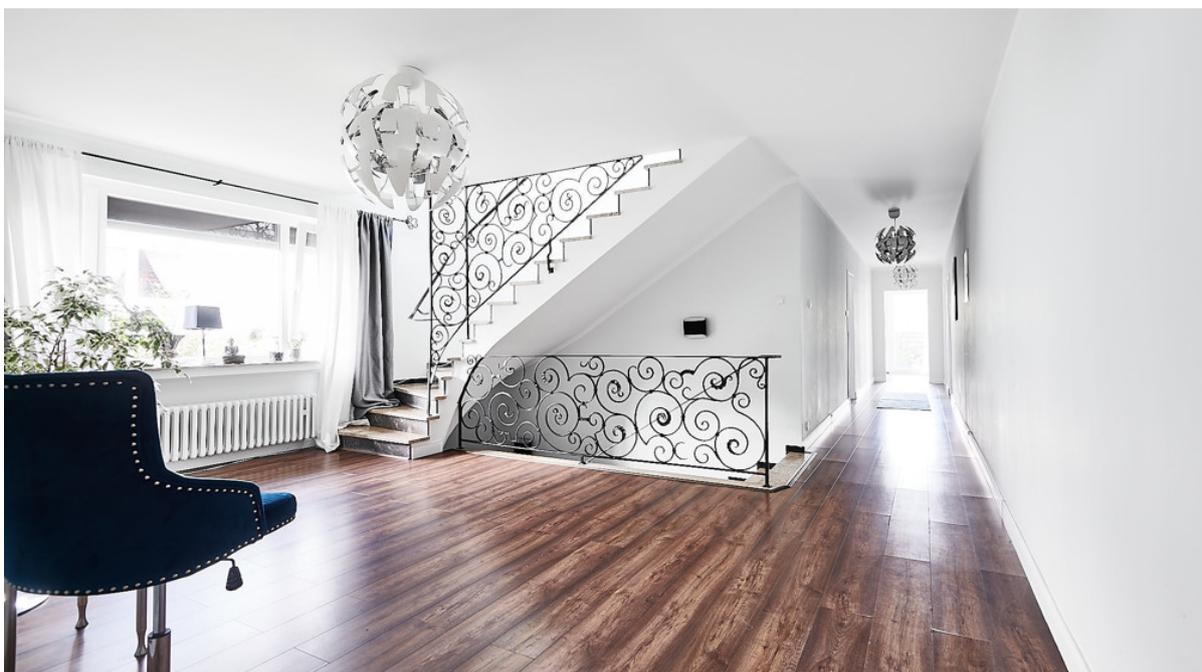
Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



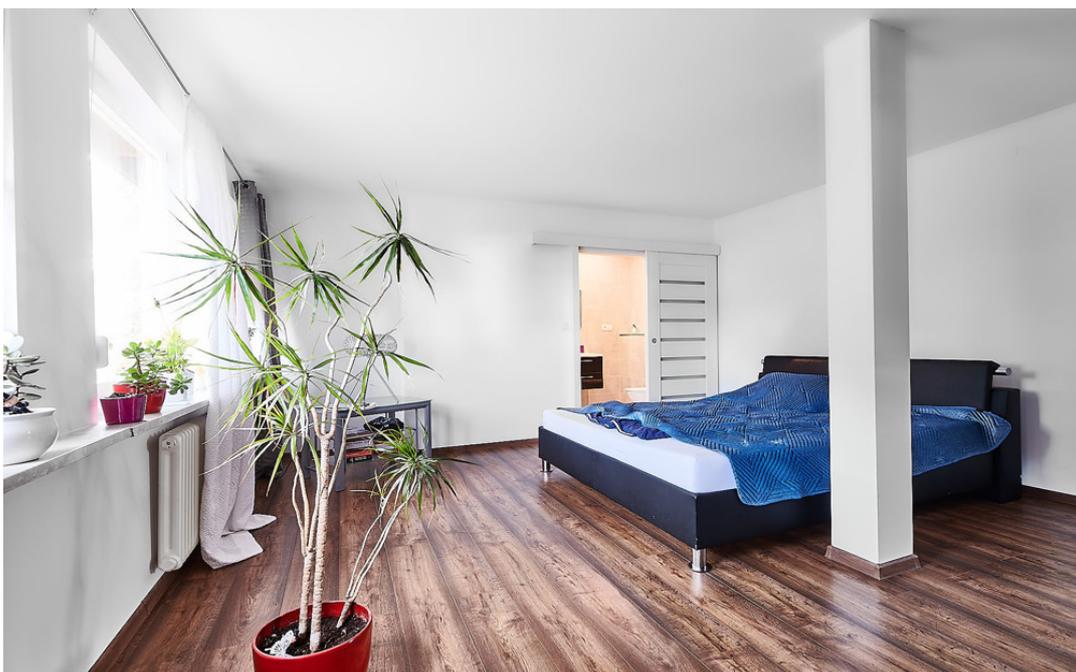
Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



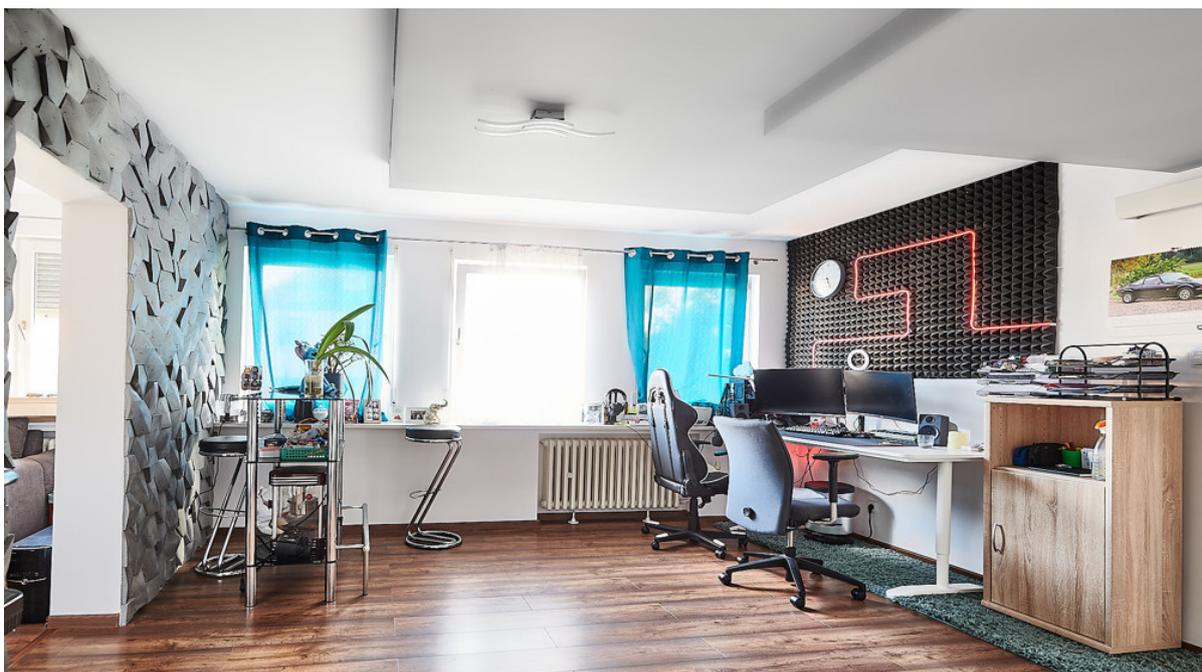
Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

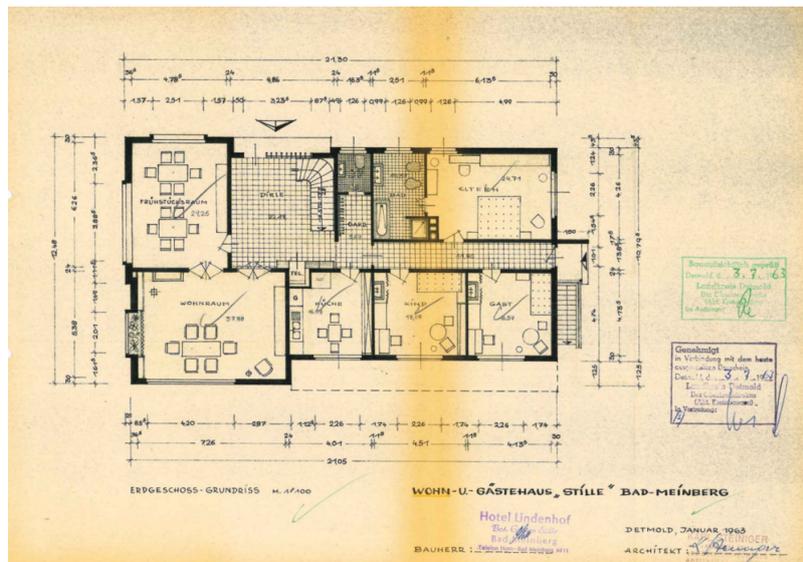
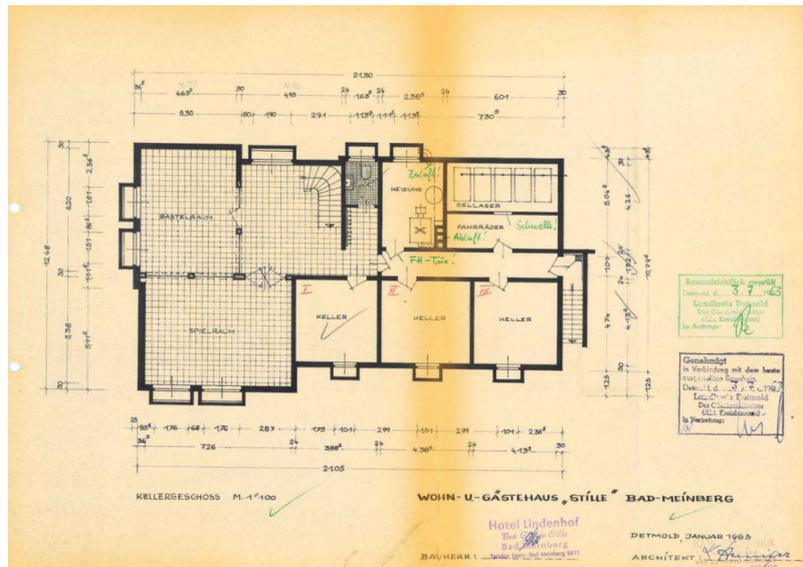
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

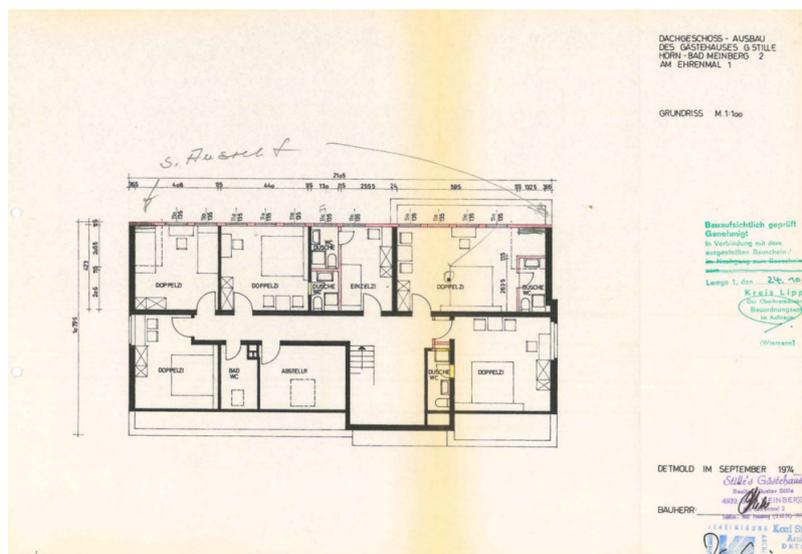
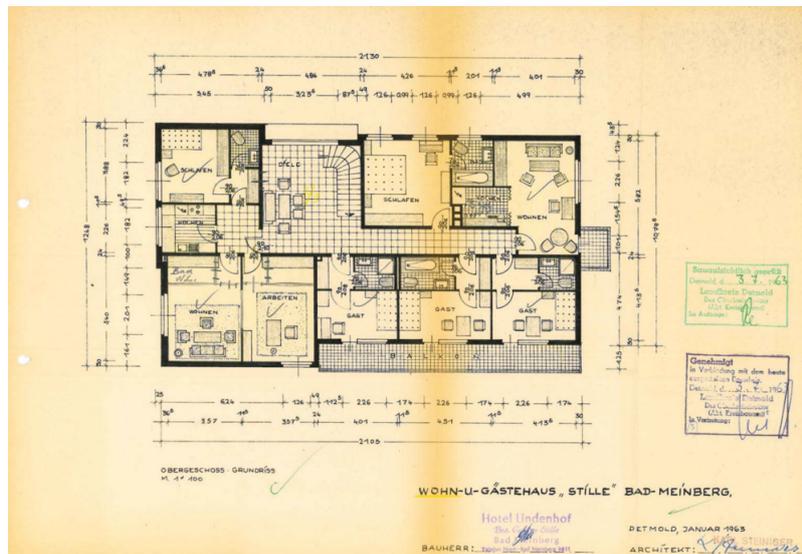
T.: 05231 - 30 26 70 0

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

Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

# Grundrisse





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: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein attraktives Anlageobjekt in guter, zentraler Lage? -Dann sind Sie hier genau richtig! Wir bieten Ihnen ein Projekt mit unwahrscheinlich viel Potenzial. Die Immobilie wurde 1968, in massiver Bauweise, ursprünglich als Pension, errichtet und jahrelang geführt. Somit bietet dieses Haus, mit einer Wohnfläche von ca. 560 m<sup>2</sup>, verteilt auf aktuell insgesamt 19 Zimmer, ausreichend Platz für einige Mietwohnungen. Die Treppenhausflächen und Flure sind sehr großzügig angelegt und mehrere Außenzugänge vorhanden. Außerdem verfügt das Objekt über einen sehr flexiblen Grundriss, mit ausgesprochen gutem Zuschnitt. Zudem gibt es aktuell 5 Bäder, 2 Gäste-WCs und 5 Küchenanschlüsse. 2018 wurde die Immobilie umfangreich saniert und in ein Einfamilienhaus umgewandelt. Dabei wurde jedoch darauf geachtet, dass ein Umbau zu einem Mehrfamilienhaus mit sehr wenig Aufwand möglich ist. Die Immobilie verfügt bereits über die benötigten Sanitäranlagen und Küchenanschlüsse für mind. fünf Wohnungen. Der Brandschutz ist aufgrund der vorherigen Nutzung bereits gegeben, hier muss nicht nachgerüstet werden. Durch das Ziehen einiger Leichtbauwände und das Einsetzen von Wohnungstüren ist ein Umbau, nach Rücksprache mit einem Architekten, unproblematisch möglich. Es ist selbstverständlich ebenfalls möglich, mehrere Wohnungen zu schaffen. Auch eignet sich das Haus perfekt für Studenten-WGs. Dazu würde sich der Fitness und Saunabereich mit Dusche und Whirlpool im Kellergeschoss hervorragend eignen. Dies vor allem wegen der sehr zentralen, guten Lage in Bad Meinberg, einem anerkannten und viel besuchten Kurort. Fußläufig finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Eine riesige Parkfläche grenzt an das Haus. Hiervon können evtl. ein paar Parkplätze dem Haus zugeschrieben werden, sodass Bauamt. Jedoch müsste dies selbstverständlich durch einen Bauantrag final geprüft werden. Eine Genehmigung zu 3 Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück liegt ebenfalls vor und müsste bei Bedarf lediglich umgesetzt werden. Die Stadt Horn-Bad Meinberg entwickelt sich stetig weiter und ist bald unter anderem ein Geschäftsort für Amazon. Derzeit wird ein großes Areal von der Firma bebaut. Hierdurch ergibt sich sicherlich eine neue Anfrage auf Wohnraum, was dieses Angebot noch attraktiver wirken lässt. Die zu erzielende Soll-Netto-Miete, je nach Wohnungsgröße, liegt bei ca. 7,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Somit ließen sich Netto-Mieteinnahmen von abgerundet ca. 47.000 € jährlich erzielen. Die vorhandenen Möbel sind je nach Bedarf und Wunsch gegen einen Aufpreis erwerbbar. Rundum bieten wir Ihnen somit die Möglichkeit, zu einem Anlageobjekt mit allen Optionen der Gestaltung und besten Aussichten auf eine gute, solide Rendite.

Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Ausstattung und Details

Sanierungsmaßnahmen im Jahre 2018:

- Teilweise Erneuerung des Leitungssystems für Wasser
- Hierzu wurden alle erforderlichen Leitungen, die nicht mehr intakt waren, getauscht.
- komplette Erneuerung der Elektrizität
  - bis auf 10 Fenster im DG wurden alle anderen Fenster 2013 erneuert
  - neue Gaszentralheizung - Brennwertgerät, dazu neue Gasleitungen geschaffen
  - Innenausbau (inkl. Bäder)
  - Anstrich der Fassade
  - neue Terrasse mit Süd-Ausrichtung

Zusätzliche Informationen:

- Steintreppen - robust und pflegeleicht
  - Rollläden, überwiegend manuell, teilw. elektrisch zu bedienen
  - Energieausweis befindet sich in der Erstellung und wird zur Besichtigung vorgelegt!
- Nach nun guten 5 Jahren der Sanierung ist eine Renovierung des Gebäudes teilw. nötig.  
Jedoch bietet sich eine solide Basis, die individuelle Gestaltungswünsche offen lässt.  
Haben Sie Interesse? - Zögern Sie nicht und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Alles zum Standort

Im Nordosten von Nordrhein-Westfalen befindet sich die Stadt Horn-Bad Meinberg, die besonders durch die Natursehenswürdigkeit Externsteine deutschlandweit bekannt ist. Horn-Bad Meinberg hat 18.400 Einwohner, verfügt über 17 Ortsteile und bildet seit der Gebietsreform von 1970 glücklich eine "Zwangsehe" zwischen der Stadt Horn und der Stadt Bad Meinberg. Der Stadtteil Bad Meinberg hat ca. 3.600 Einwohner und ist lippisches Staatsbad. Das angebotene Objekt liegt zentral im Kurort Bad Meinberg. Die Stadt Detmold ist in ca. 15 Fahrminuten erreichbar. Zudem haben Sie sehr gute Anbindungen an die B239 und A33. Eine gute Busverbindung rundet dieses Angebot ab.

Objektnummer: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 179.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 23336036 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Bad Meinberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16 Detmold  
E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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