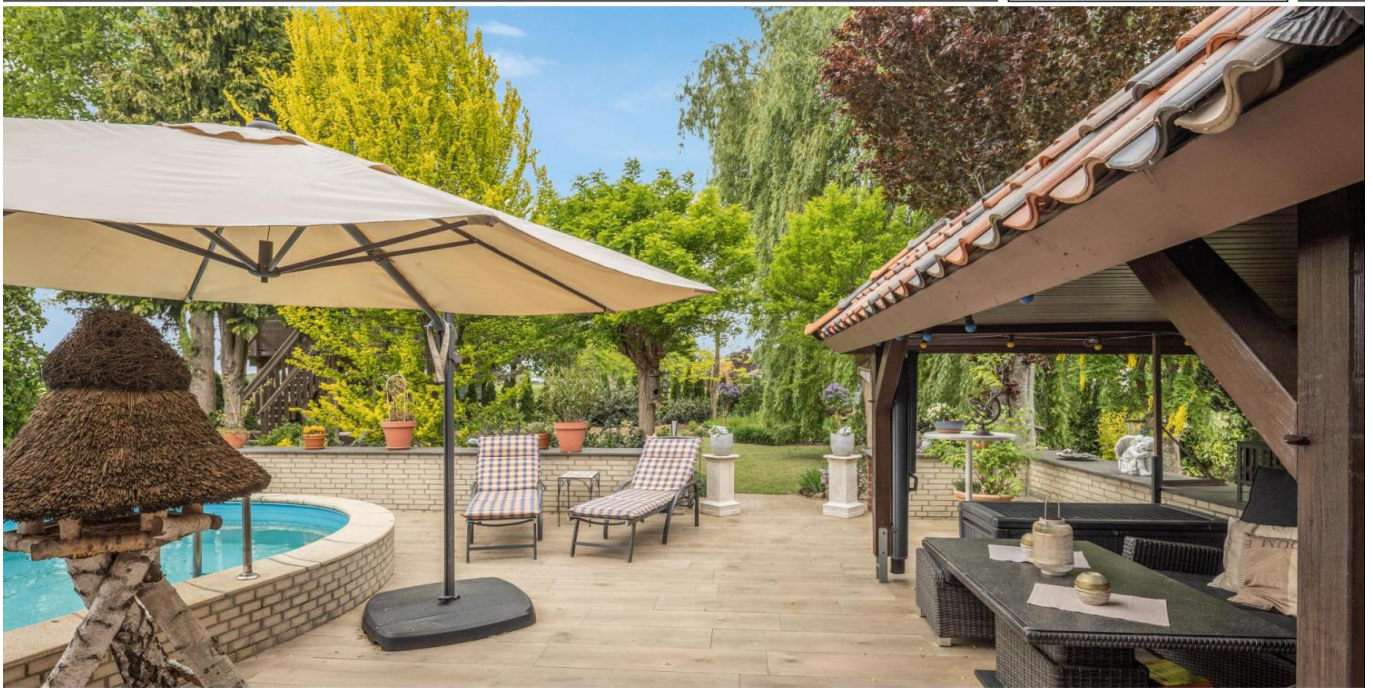


Hörstel

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

*Número de propiedad: 25159008\_1*



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

**PRECIO DE COMPRA: 635.000 EUR • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.123 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## De un vistazo

Número de propiedad	25159008_1	Precio de compra	635.000 EUR
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Hostelería	Pensión
Habitaciones	12	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1993	Espacio total	ca. 289 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Modernización / Rehabilitación	2019
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 289 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	128.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.12.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La propiedad



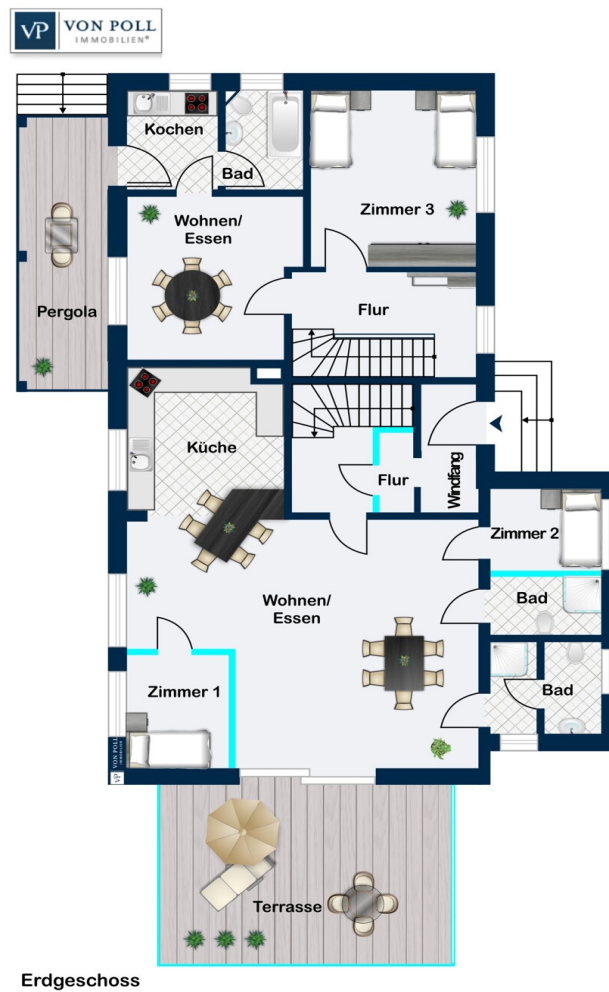
**Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren**

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)

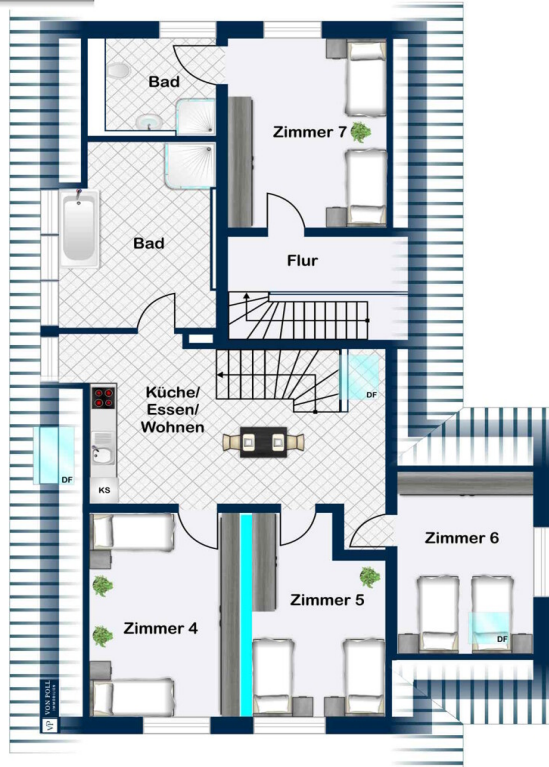
[www.von-poll.com/rheine](http://www.von-poll.com/rheine)

Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

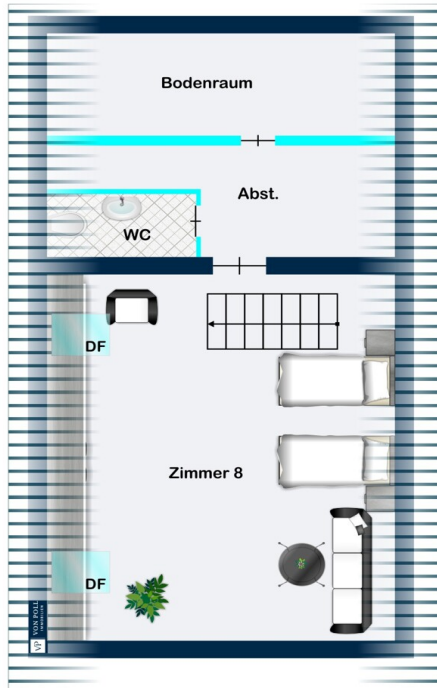
## Planos de planta



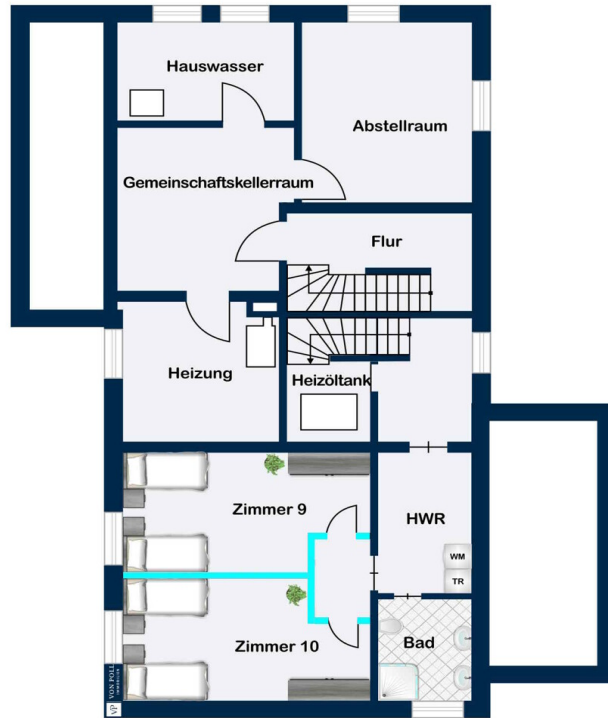
Erdgeschoss



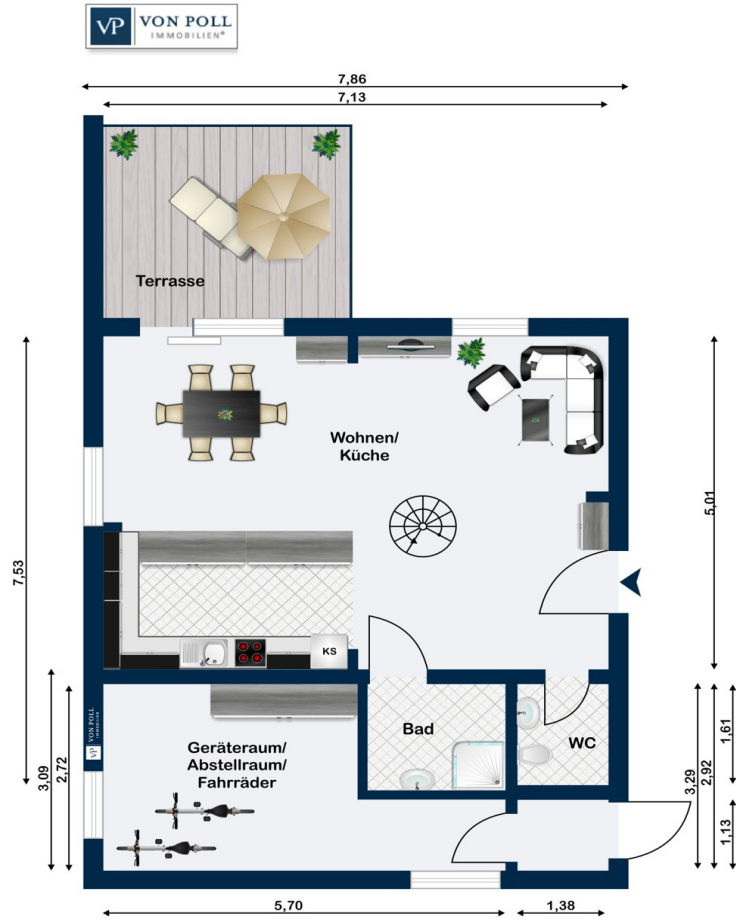
Dachgeschoss



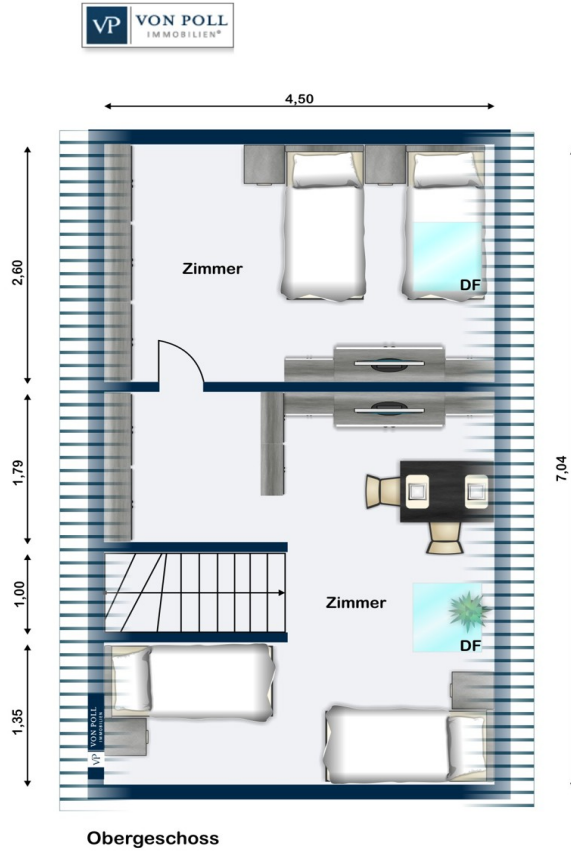
Spitzboden



Kellergeschoss



Erdgeschoss Gästehaus



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## Detalles de los servicios

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.

**Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25159008\_1 - 48477 Hörstel**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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