

**Delbrück**

## **Kapitalanleger aufgepasst - Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in Delbrück-Ostenland**

**Αριθμός ακινήτου: 26040024**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 400 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 16 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.054 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

?? ??? ??????

|                 |                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------|
| ????????        | 26040024                                             |
| ????????        | ca. 400 m <sup>2</sup>                               |
| ????? ?????     | ????????????? ?????                                  |
| ????????        | 16                                                   |
| ????????? ???   | 10                                                   |
| ????????        |                                                      |
| ????????        | 6                                                    |
| ???? ?????????  | 1982                                                 |
| ????? ????????? | 1 x ?????????? ?????<br>????????????, 4 x<br>??????? |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????           | 849.000 EUR                                                                           |
| ????????              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????     | 2025                                                                                  |
| ???????? ???????????? | ???????                                                                               |
| ???????               | ????????, ?????????                                                                   |

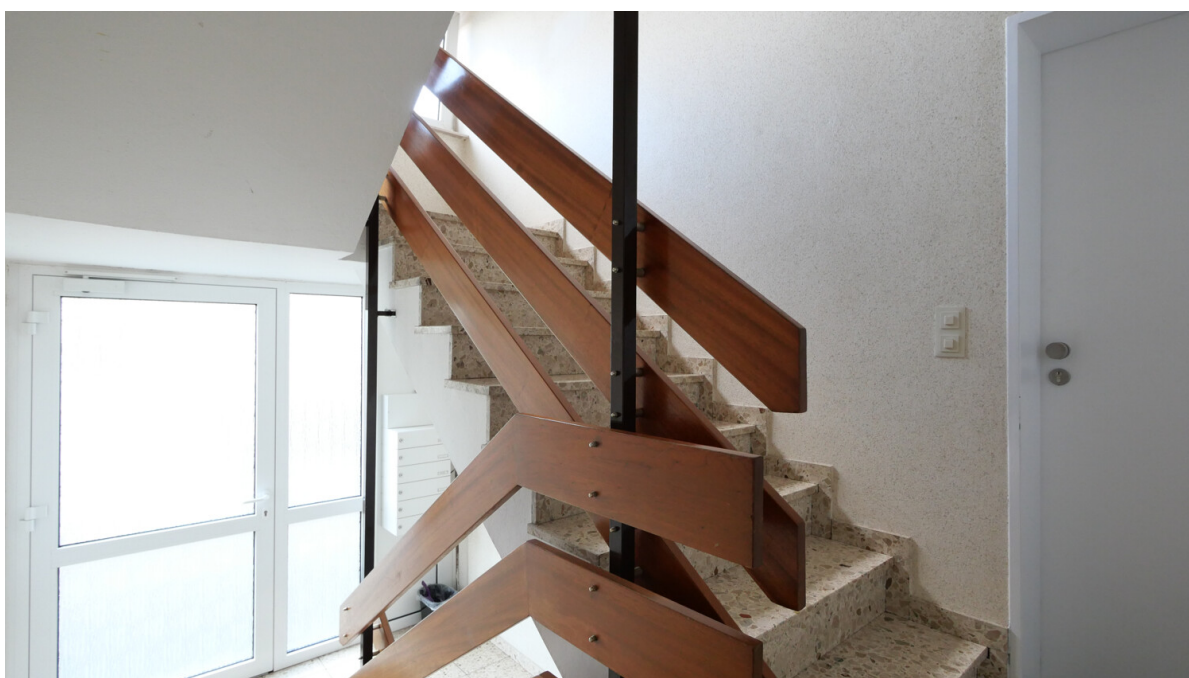
Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ

|           |            |           |                |
|-----------|------------|-----------|----------------|
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ  | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ | BEDARF         |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ | 02.07.2036 | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ | 188.10 kWh/m²a |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ |            | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ | F              |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ  | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ | 1980           |
|           |            | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ |                |
|           |            | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ |                |
|           |            | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ |                |
|           |            | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ |                |

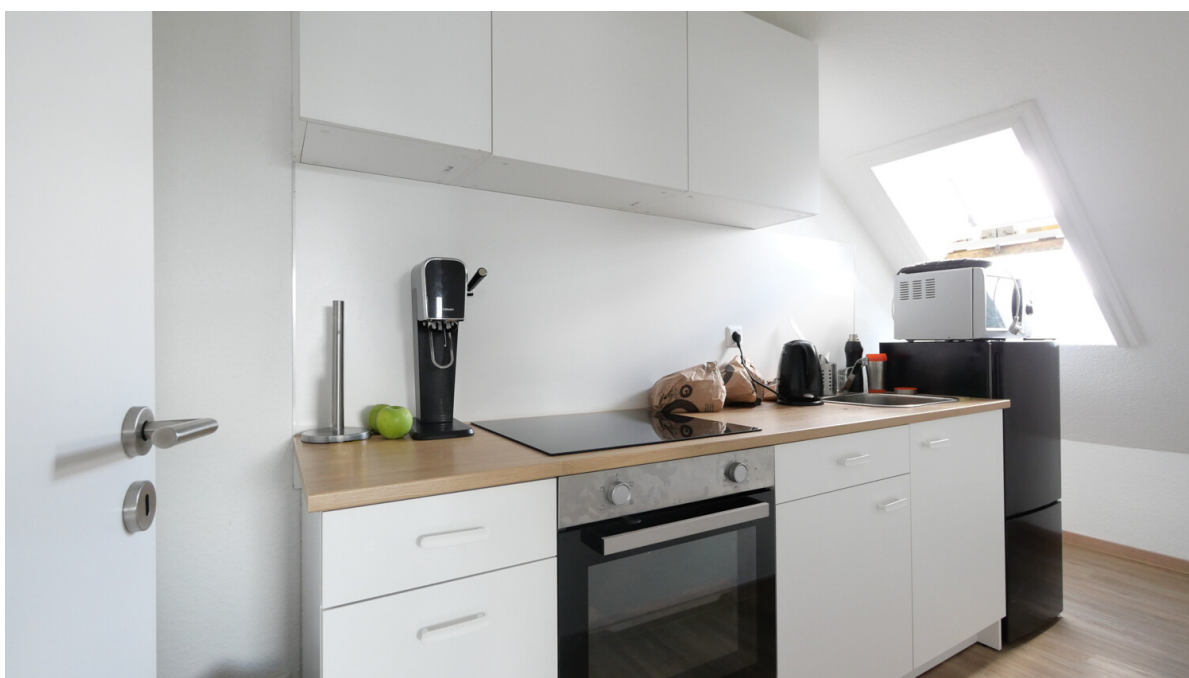
Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück**

**??? ????? ????????**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1982 verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.054 m<sup>2</sup>. Insgesamt umfasst die Immobilie sechs Wohneinheiten mit 16 Zimmern, darunter zehn Schlafzimmer und sechs Badezimmer. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich das Objekt besonders als attraktive Kapitalanlage.

Zwei der insgesamt sechs Wohneinheiten wurden im Jahr 2025 renoviert und an einen zeitgemäßen Wohnstandard angepasst. Die übrigen Einheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand und bieten weiteres Entwicklungspotenzial. Die jährliche Nettokaltmiete inklusive der Garagenstellplätze beträgt derzeit 30.840 €.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die alle Wohneinheiten zuverlässig mit Wärme versorgt.

Das ca. 1.054 m<sup>2</sup> große Grundstück ergänzt das attraktive Gesamtbild der Immobilie. Es bietet ausreichend Platz für Gartenflächen, Aufenthaltsbereiche oder weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und unterstreicht den vielseitigen Charakter des Objekts.

Die Kombination aus solider Bauweise, einer attraktiven Vermietungssituation und bereits vorgenommenen Renovierungsmaßnahmen macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit. Sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer profitieren von den großzügigen Wohnflächen, den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich dazu ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses Mehrfamilienhauses zu überzeugen.

**Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück**

**????????????? ??? ????????**

- zwei Terrassen
- zwei Balkone
- vier Garagenstellplätze
- ein Stellplatz
- zwei von sechs Wohneinheiten renoviert
- fünf von sechs Bädern renoviert
- moderner Vinylboden
- großes Grundstück
- Wohneinheit inkl. Kellerraum
- Nettokaltmiete: 30.840,00 Euro

**Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie befindet sich im Delbrücker Ortsteil Ostenland, einer beliebten Wohnlage im Kreis Paderborn. Ostenland zeichnet sich durch seinen dörflichen Charme, eine gewachsene Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Der Ort verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den umliegenden Städten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister sowie gastronomische Angebote sind im Ortskern schnell erreichbar. Besonders praktisch ist die Nähe zu Ihr Frischmarkt Ostenland, der die Nahversorgung direkt vor Ort sicherstellt.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot. Die Grundschule befindet sich direkt im Ort mit der Grundschule Ostenland. Weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Delbrück vorhanden und bequem erreichbar, darunter die Städtische Gesamtschule Delbrück sowie das Städt. Gymnasium Delbrück.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten prägen das Wohnumfeld. Die reizvolle Landschaft des Delbrücker Landes, Rad- und Wanderwege sowie das örtliche Vereinsleben bieten einen hohen Freizeitwert. Darüber hinaus verfügt Ostenland über ein aktives Sport- und Gemeinschaftsangebot rund um das Sport und Kulturzentrum Ostenland.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv. Über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen sind Delbrück, Paderborn, Rietberg und die Region Ostwestfalen-Lippe gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Ostenland mit dem Stadtgebiet Delbrück und den umliegenden Gemeinden.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und attraktiver Erreichbarkeit – ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26040024 - 33129 Delbrück**

**?????????? ??????????????**

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

**Thomas Lotz**

**Kilianstraße 15, 33098 Paderborn**

**Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0**

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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