

Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Renditestarkes 6-Parteienhaus (6 x WEG) in bester, zentrumsnaher Lage, in Bad Münder

VP azonosító: 26241003



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

VÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 480 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 18 • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Áttekintés

VP azonosító	26241003	Vételár	645.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 480 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2022
Szobák	18	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	12	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	6	Hasznos terület	ca. 42 m <sup>2</sup>
Építés éve	1960	Felszereltség	Erkély
Parkolási lehetőségek	8 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	122.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	14.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder**

## Az elso benyomás

Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 besticht durch seine zentrale Lage in Bad Münder sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 480 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 18 Zimmer, davon 12 Schlafzimmer und 6 Bäder, bietet die Immobilie ausreichend Platz für mehrere Parteien. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert.

Das Objekt besteht aus sechs abgeschlossenen Wohneinheiten, die bereits nach WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft) aufgeteilt sind. Alle Wohnungen wurden komplett saniert und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Im rückwärtigen Bereich wurden acht neue Freistellplätze errichtet, die den Bewohnern zusätzlichen Komfort und eine praktische Parkmöglichkeit bieten.

Alle Einheiten sind derzeit vermietet, was einer monatlichen Nettokaltmiete von insgesamt 3.140,- Euro entspricht. Dies entspricht einer Jahresmieteinnahme von 37.680,- Euro nettokalt (inkl. der Freiplätze). Mit einem KPM-Faktor von 17,1 bietet das Objekt interessante Voraussetzungen für ein langfristiges Investment.

Darüber hinaus profitieren alle Wohneinheiten von einer zentralen Heizungsanlage, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer soliden, modernen Ausführungsqualität, so dass kaum weitere Investitionen erforderlich sind.

Die Lage im Zentrum von Bad Münder bietet den Bewohnern eine komfortable Wohnqualität. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Kneipen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ebenso sind Arbeits- und Behördenwege durch die zentrale Infrastruktur in kürzester Zeit zu erreichen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die ohnehin attraktive Wohnlage ab.

Neben den funktionalen Aspekten punktet die Immobilie durch ihr modernes Design, das erst durch die im Jahr 2022 abgeschlossene Modernisierung erreicht wurde. Diese umfasste unter anderem die Renovierung der Wohneinheiten sowie verschiedene Maßnahmen zur optischen und technischen Aufwertung der Immobilie.

Zusammenfassend präsentiert sich das Mehrfamilienhaus als vielseitig nutzbares



VON POLL  
REAL ESTATE

Wohnobjekt mit stabiler Rendite. Die zeitgemäße Ausstattung, der gepflegte Zustand sowie die zentrale Lage machen den Erwerb dieser Immobilie insbesondere für Kapitalanleger interessant.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Részletes felszereltség

- 6-Familienhaus
- Aufteilung als WEG (einzelne ETW verkaufbar)
- 8 neu errichtete Einstellplätze auf der Rückseite der Liegenschaft
- zentral Bad Münder
- alle Wohnungen im renovierten Zustand.
- Dank der zentralen Lage bieten sich alle Möglichkeiten des Einkaufs, Restaurants, Bars sowie Arbeits- oder Amtswege mit geringem Radius.
- 3.140,- Euro mtl. Netto-Kaltmiete
- Jahresmieteinnahme: 37.680€ Netto-Kaltmiete
- KPM-Faktor: 17,1
- für eine ETW ist ein Wohnrecht eingetragen

**VP azonosító: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder**

## Minden a helyszínrol

Bad Münder ist eine Kurstadt und trägt das Prädikat „Staatlich anerkannter Heilquellenkurbetrieb“ seit 1936. Der Kurort besitzt eine reizvolle Altstadt mit historischen Fachwerkhäusern und Sandsteinbauten aus der Weserrenaissance. Die Stadt lebt heute, außer von der Glas- und Möbelindustrie, hauptsächlich vom Gesundheitswesen und dem Tourismus.

Die Bundesstraßen 442 und 217 bieten Verbindungen nach Hameln, Hannover sowie zur Anschlussstelle Lauenau der Bundesautobahn 2 (Dortmund - Hannover - Berlin).

Der Bahnhof Bad Münder (Deister), an der Bahnstrecke Hannover–Altenbeken wird von der S-Bahn-Linie S 5 Paderborn – Hameln – Hannover Hbf – Hannover Flughafen bedient.

**VP azonosító: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 122.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

---

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln

Tel.: +49 5151 - 94 29 001

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével*

---

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