

Hörstel

# Bis zu 60.000 € Jahresertrag: Kapitalanlage mit langfristiger Miete & Kurzzeitvermietung

Codice oggetto: 25159008\_1



PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236,82 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.123 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25159008_1
Superficie netta	ca. 236,82 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Bagni	4
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 53 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 289 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	128.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.12.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La proprietà



**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)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## La proprietà



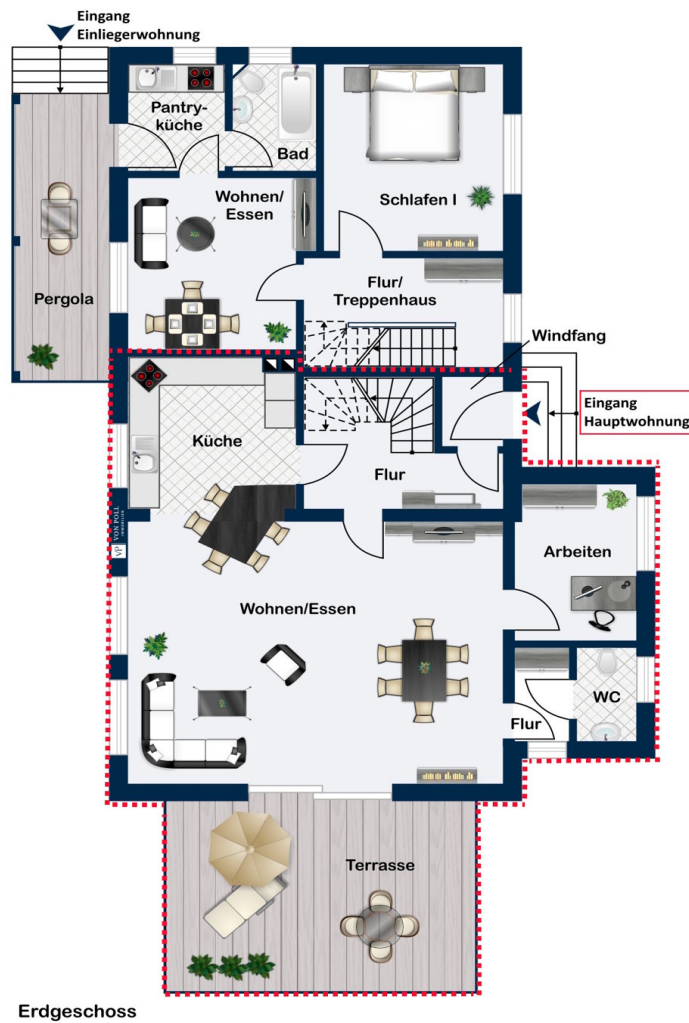
Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

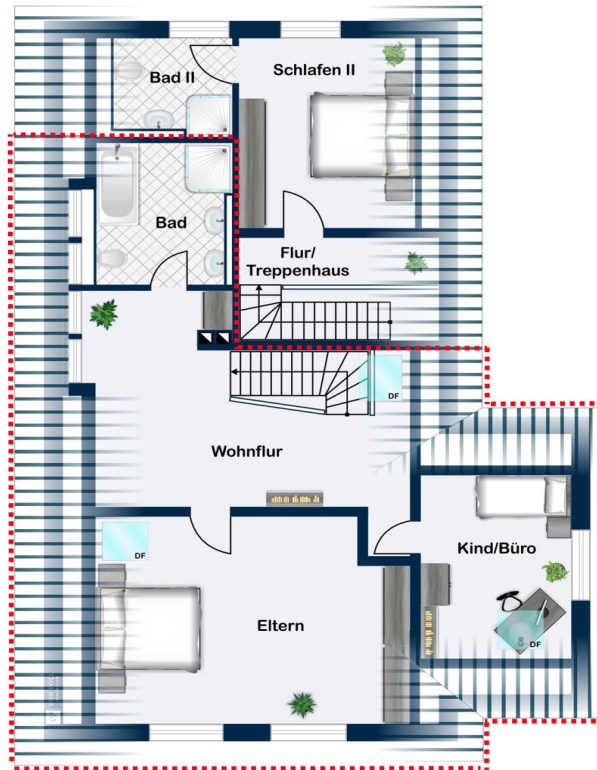
T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

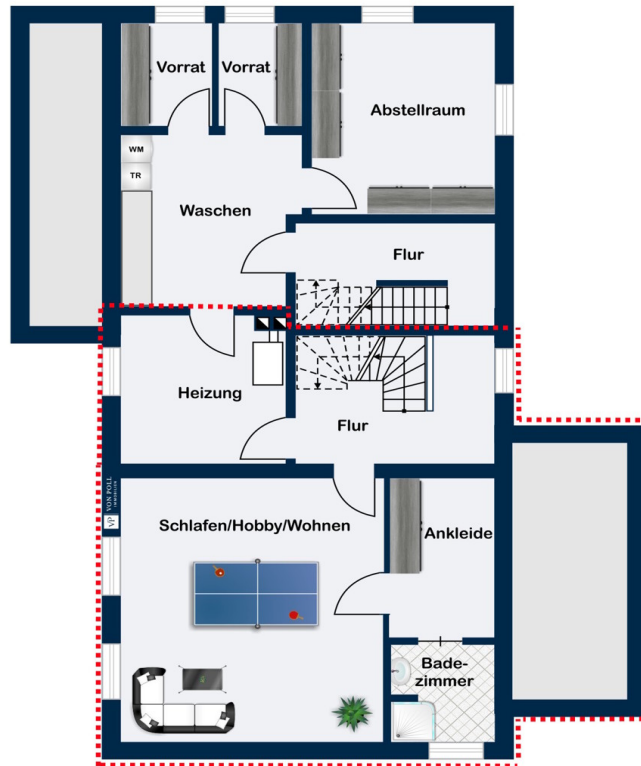
Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Planimetrie

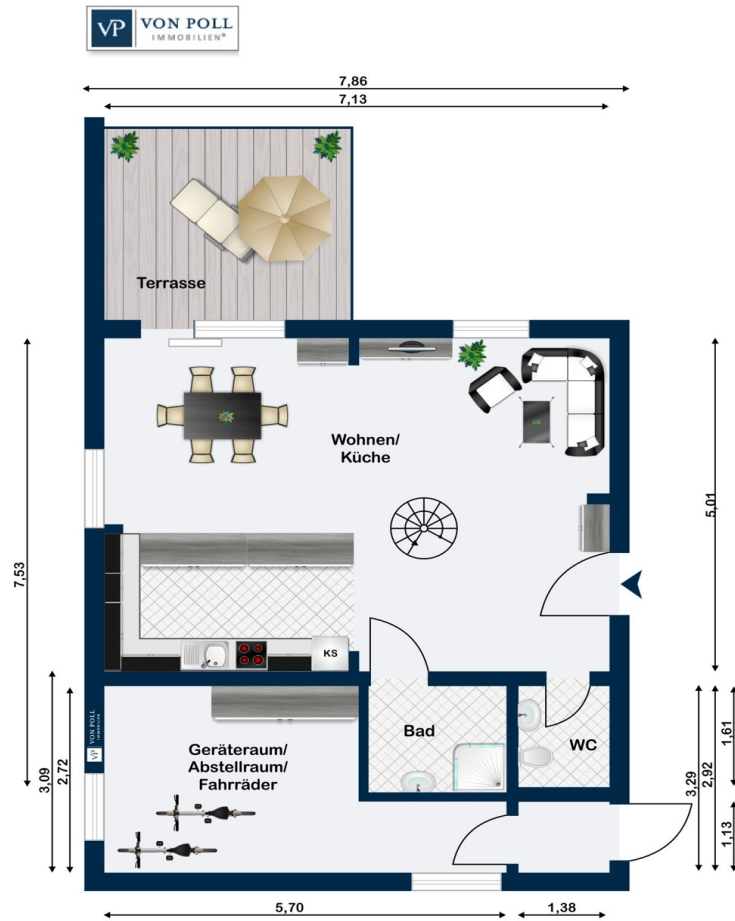




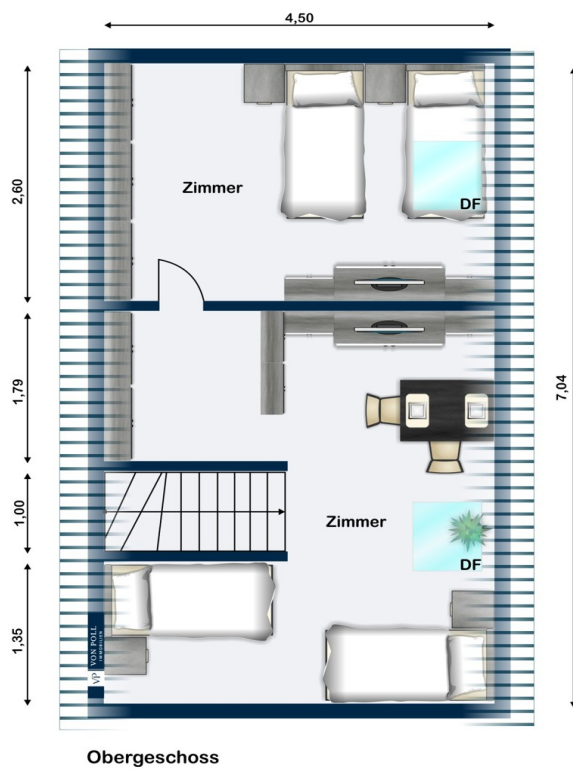
Dachgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss Gästehaus



Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Una prima impressione

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine renditestarke Kapitalanlage mit klar strukturiertem Nutzungsmix aus langfristiger Wohnraumvermietung und etablierter Kurzzeitvermietung. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 2.123 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besteht aus einem Zweifamilienhaus mit zwei vollständig getrennten Wohneinheiten sowie einem separaten Gästehaus. Das Gebäude wurde 1963 errichtet und 1993 umfassend bis auf die Grundmauern kernsaniert. Die Gesamtwohnfläche des Haupthauses beträgt ca. 236,82 m<sup>2</sup> und wird durch ein Gästehaus mit ca. 53 m<sup>2</sup> ergänzt.

Die Hauptwohnung ist als dauerhafte, langfristige Vermietungseinheit vorgesehen und bildet die stabile Einnahmebasis des Investments. Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung, der zusätzlichen Nutzflächen und der eigenständigen Struktur ist diese Einheit nachhaltig vermietbar. Die Soll-Miete beträgt 1.350 € monatlich, was einer Jahres-Sollmiete von 16.200 € entspricht und eine planbare, risikoarme Grundrendite sicherstellt.

Die zweite Wohneinheit sowie das separate Gästehaus werden im Rahmen der Kurzzeitvermietung genutzt. Dieses Nutzungskonzept ist am Standort erprobt und richtet sich insbesondere an Monteure, Projektmitarbeiter und Feriengäste. In den vergangenen vier Jahren wurden mit diesen beiden Einheiten durchschnittliche Jahresumsätze von ca. 41.184 € erzielt. Die bestehenden Strukturen ermöglichen einen sofortigen Cashflow nach Übernahme, ohne Anlaufphase.

In Summe ergibt sich daraus ein Gesamt-Soll-Jahresertrag von ca. 59.640 €, bestehend aus langfristiger Wohnraumvermietung und renditestarker Kurzzeitvermietung. Der Nutzungsmix sorgt für eine sinnvolle Risikostreuung und erlaubt gleichzeitig flexible Anpassungen an Markt- und Nachfragesituationen.

Ergänzend zur wirtschaftlichen Attraktivität verfügt die Immobilie über eine hochwertige Außenanlage mit Pool, Außensauna, Teichanlage sowie einer erhöhten Aussichtsplattform mit Whirlpool. Diese Ausstattungsmerkmale erhöhen sowohl die Attraktivität für Kurzzeitmieter als auch den langfristigen Substanz- und Wiederverkaufswert der Immobilie.

Das Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger, Bestandshalter oder Investoren, die planbare Einnahmen, laufenden Cashflow und ein flexibles, skalierbares Vermietungskonzept in einer Immobilie vereinen möchten.

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Codice oggetto: 25159008\_1 - 48477 Hörstel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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