

Bad Münster am Deister – Bad Münster

# Renditestarkes 6-Parteienhaus (6 x WEG) in bester, zentrumsnahe Lage, in Bad Münster

Codice oggetto: 26241003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 645.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 480 m<sup>2</sup> • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26241003 - 31848 Bad Münster am Deister – Bad Münster

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

Codice oggetto: 26241003 - 31848 Bad Münster am Deister – Bad Münster

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 26241003              |
| Superficie netta    | ca. 480 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 18                    |
| Camere da letto     | 12                    |
| Bagni               | 6                     |
| Anno di costruzione | 1960                  |
| Garage/Posto auto   | 8 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 645.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 42 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |

Codice oggetto: 26241003 - 31848 Bad Münster am Deister – Bad Münster

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 122.40 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.04.2034    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                                |

Codice oggetto: 26241003 - 31848 Bad Münster am Deister – Bad Münster

## La proprietà



**Codice oggetto: 26241003 - 31848 Bad Münster am Deister – Bad Münster**

## Una prima impressione

Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 besticht durch seine zentrale Lage in Bad Münster 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 (Wohnungseigentümergeinschaft) aufgeteilt sind. Alle Wohnungen wurden komplett saniert und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Im rückwärtigen Bereich wurden acht neue Frestellplätze 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 Münster 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

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.

**Codice oggetto: 26241003 - 31848 Bad Münster am Deister – Bad Münster**

## Dettagli dei servizi

- 6-Familienhaus
- Aufteilung als WEG (einzeln ETW verkaufbar)
- 8 neu errichtete Einstellplätze auf der Rückseite der Liegenschaft
- zentral Bad Münster
- 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-Kaltniete
- Jahresmieteinnahme: 37.680€ Netto-Kaltniete
- KPM-Faktor: 17,1
- für eine ETW ist ein Wohnrecht eingetragen

**Codice oggetto: 26241003 - 31848 Bad Münster am Deister – Bad Münster**

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 26241003 - 31848 Bad Münster am Deister – Bad Münster

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26241003 - 31848 Bad Münster am Deister – Bad Münster

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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