

Delbrück

Kapitalanleger aufgepasst - Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in Delbrück-Ostenland

Número da propriedade: 26040024



PREÇO DE COMPRA: 849.000 EUR • ÁREA: ca. 400 m² • QUARTOS: 16 • ÁREA DO TERRENO: 1.054 m²

Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

Numa vista geral

Número da propriedade	26040024
Área	ca. 400 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	16
Quartos	10
Casas de banho	6
Ano de construção	1982
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	849.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Varanda

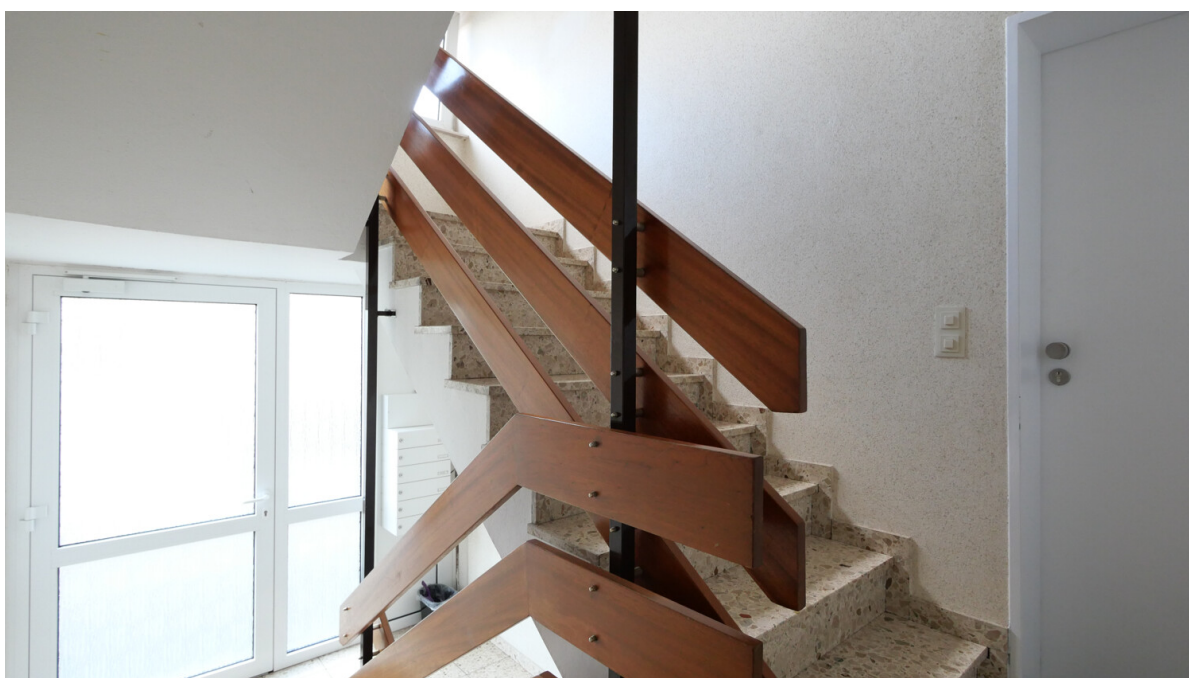
Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	02.07.2036	Procura final de energia	188.10 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

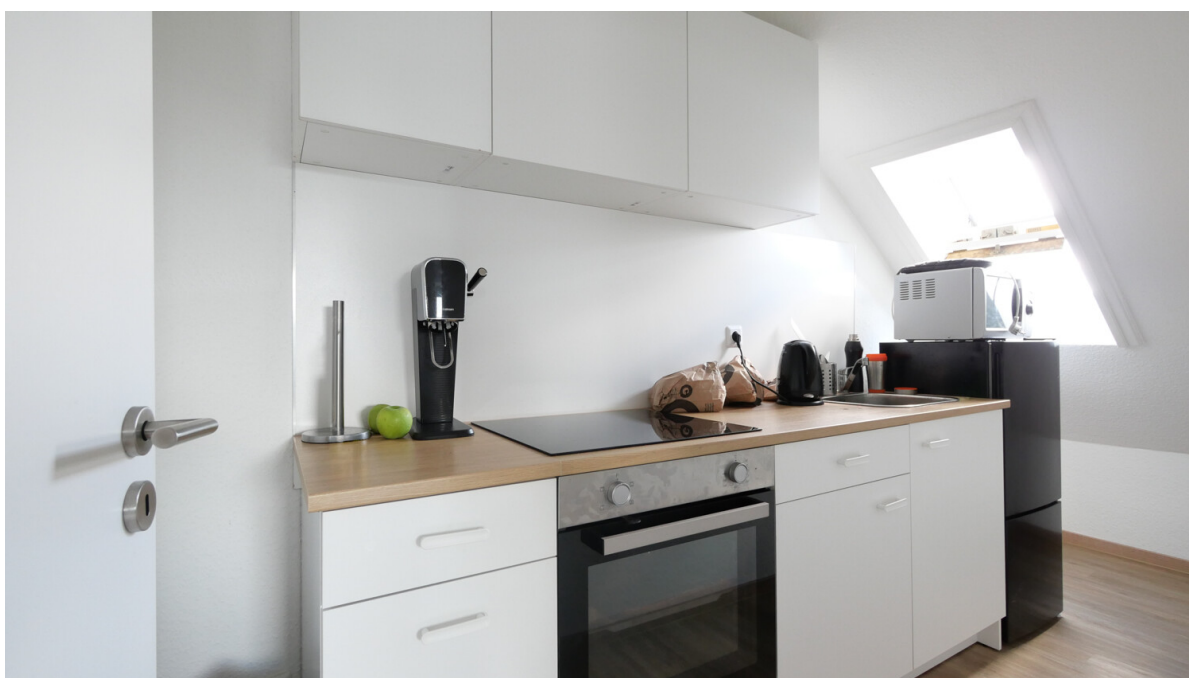
Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

O imóvel



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

Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1982 verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 400 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.054 m². 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 m² 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.

Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

Outras informações

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 Handelsregistersauszugs, 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 da propriedade: 26040024 - 33129 Delbrück

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: paderborn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com