

Bad Münder am Deister – Bad Münder

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

*Número da propriedade: 26241003*



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

**PREÇO DE COMPRA: 645.000 EUR • ÁREA: ca. 480 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 18 • ÁREA DO TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

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

## Numa vista geral

Número da propriedade	26241003	Preço de compra	645.000 EUR
Área	ca. 480 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	18	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	12	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	6	Área útil	ca. 42 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1960	Móveis	Varanda
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao livre		

Número da propriedade: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	122.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.04.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## O imóvel



Número da propriedade: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Outras informações

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

Número da propriedade: 26241003 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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