

Velen – Waldvelen

# Gepflegt und Voll vermietet! Mehrfamilienhaus in Velen.

Property ID: 25445001



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

**PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 399 m<sup>2</sup> • ROOMS: 17 • LAND AREA: 542 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## At a glance

Property ID	25445001
Living Space	ca. 399 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	17
Bedrooms	11
Bathrooms	6
Year of construction	1992
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 399 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	120.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.06.2025	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## The property



Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## The property



**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)



Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## The property



Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## The property



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:

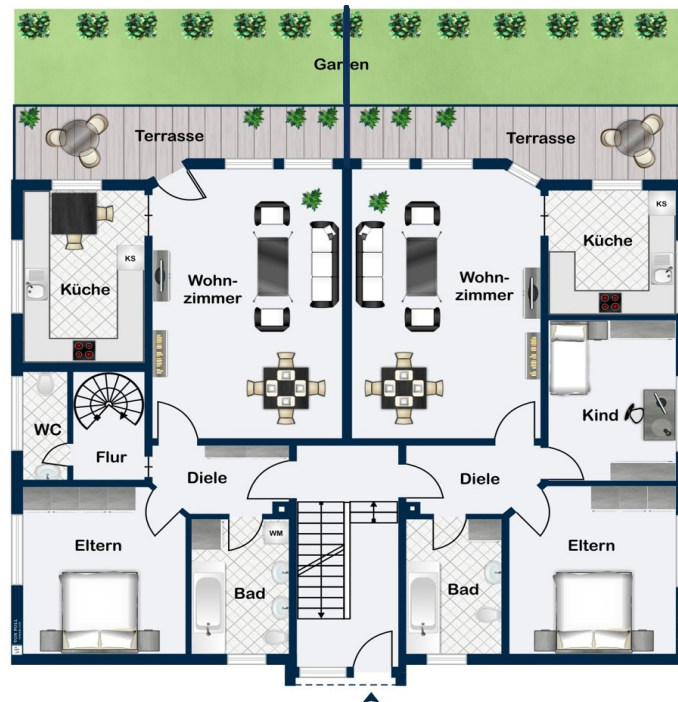
**0800 – 333 33 09**

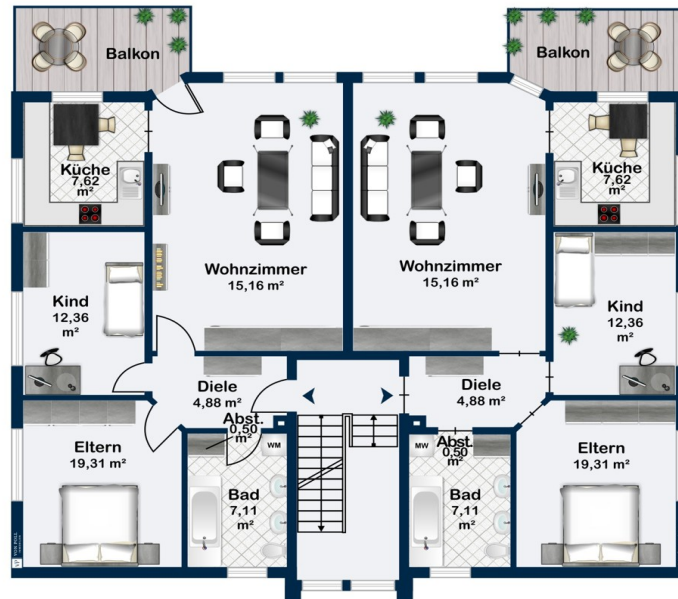
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

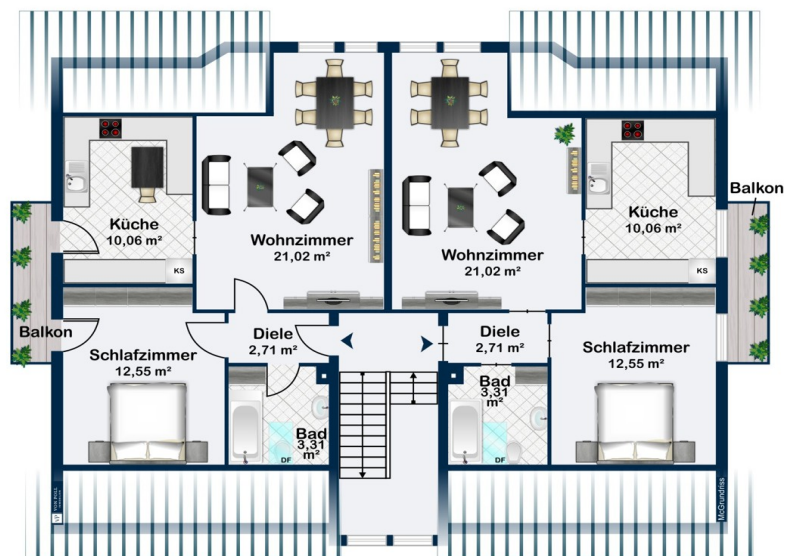
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

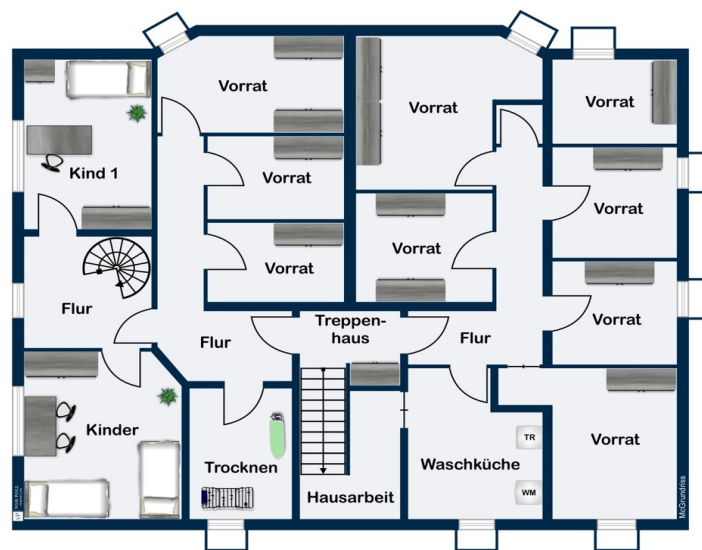
Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1992, mit insgesamt 6 Wohnungen. Die Immobilie befindet sich auf einem Eigentumsgrundstück von 542 m<sup>2</sup> und bietet eine großzügige Wohnfläche von 399 m<sup>2</sup>. Ideal für Kapitalanleger, da das gesamte Haus bereits komplett vermietet ist. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse und einen Gartenanteil, ideal für Familien und Gartenliebhaber. Die Etagenwohnungen verfügen über einen Balkon. Die Größen variieren zwischen 50,00 und 92,00 m<sup>2</sup>. Das Haus ist bisher nicht geteilt! Die Bodenbeläge sind je nach Wohnung unterschiedlich. Vinyl, Laminat oder Fliesen finden sich dort wieder. Fliesen in den Bädern bieten ein modernes und zeitloses Design. Kaufpreisfaktor-Ist: 23,71 Kaufpreisfaktor-Soll: 20,40 Aktuelle Mieteinnahmen gesamt: 27.415,68 jährlich WE 1 keine Anpassung möglich (noch 7 Jahre öffentlich gefördert.) : 5.616 € jährlich Ist-Miete WE 2-6 : 21.799,68 € Kaltmiete p.a. (Z.b.) Zukünftige Sollmiete WE 2-6 nach Anpassung: 26.159,62 € Kaltmiete p.a. + (WE 1) 5.616 € Kaltmiete p.a. = 31.775,62 € Kaltmiete p.a. Die 6 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses mit jeweils 2-4 Zimmern, sind mit Fenstern aus Kunststoff ausgestattet. Diese sorgen für viel Tageslicht in den Wohnräumen und schaffen dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre. Zu den Wohnungen gibt es einen Balkon oder eine Terrasse. Die Wohnungen werden mit einer Gastherme geheizt. Diese befinden sich in der Wohnung oder im Keller. Zu jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Sowie ein Stellplatz pro Wohnung.

Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Details of amenities

- 1,5 cm Putz, 17,5 cm H LZ, 8 cm Dämmung,
  - 4 cm Luftschicht, 11,5 cm rotbuntes Verblendmaudrwerk
  - Decken: Stahlbeton
  - Treppen: Stahlbetontreppe
  - Dach: Pultdach mit Betondachsteinen
  - Türen: Holztüren
  - Fenster: Kunststofffenster 1992
  - Fußböden: Vinyl, Laminat oder Fliesen
  - Innenräume: Verputzt und teilweise tapeziert
  - San. Installation: Bad gefliest mit Waschtisch und Dusche und WC
- MFH:
- Gas Heizungen Im Keller und auf den Etagen
  - Wohnungen mit jeweils einem Bad
  - Wohnungen mit Heizkörpern
  - Wohnungen mit Manuellen Rollos
  - Kellerräume für die Mieter
  - 6 Stellplätze vorm Haus

Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Velen, einer charmanten Stadt im Münsterland. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbanen Annehmlichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie mehrere Schulen und Kindergärten. Die Umgebung lädt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Parks und Sporteinrichtungen zu Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur ein. Zudem sorgt die gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken und weiteren Dienstleistern für eine hohe Lebensqualität. Insgesamt ist die Lage perfekt für Familien, Paare und Senioren, die eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohngegend suchen



Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25445001 - 46342 Velen – Waldvelen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Luis Münzer & Michael Knieper

---

Süringstraße 4 Coesfeld  
E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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