

## Wohn- und Geschäftshaus in Lengerich

### Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in zentrurnaher Lage von Lengerich



Objekt-Nr. **W-K-548-6-A**  
**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:  
 Jonas Borghardt  
 Telefon: 0251 14981896

49525 Lengerich  
 Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1990
Grundstücksfläche	764,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	323,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Preis pro m <sup>2</sup>	763,46 €

Übernahme	nach Absprache
Gesamtfläche	706,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze	7
Heizung	Etagenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage von Lengerich. Ursprünglich im Jahr 1910 erbaut, wurde das Gebäude 1990 durch einen umfassenden Anbau modernisiert und erweitert. Im Obergeschoss der Immobilie befinden sich fünf gut geschnittene Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 57 und 80 m<sup>2</sup>. Alle Einheiten sind vermietet und erwirtschaften eine jährliche Nettokaltmiete von rund 21.000 €. Im Erdgeschoss befindet sich ein circa 160 m<sup>2</sup> großes Ladengeschäft mit weiteren ca. 220 m<sup>2</sup> Lager, Büro und Werkstatt. Bis Jahresende ist das Erdgeschoss zu einer jährliche Nettokaltmiete von 21.400 € vermietet ist. Auch wenn die Neuvermietung eine gewisse Herausforderung darstellen könnte, ist eine realistische jährliche Nettokaltmiete von ca. 12.000 € für die Verkaufsfläche zu erzielen. Zudem generiert die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage einen jährlichen Ertrag von rund 3.600 €.

Somit erscheinen zukünftig jährliche Erträge in Höhe ca. 36.600 € realisierbar. Vor dem Hintergrund der Erträge stellt die Immobilie ein attraktives Angebot für Kapitalanleger dar.

Besonders hervorzuheben ist die fortlaufend gute Instandhaltung des Gebäudes. Zwischen 2014 und 2016 wurde das Dach inklusive der Dämmung erneuert. Die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen, von denen mindestens drei innerhalb der letzten acht Jahre erneuert wurden.

Das Objekt bietet außerdem eine großzügige Parkplatzsituation mit einer Doppelgarage und sieben weiteren Stellplätzen.

Bei Interesse besteht die Möglichkeit, den angrenzenden Laden, der derzeit mit dem Ladengeschäft verbunden ist, ebenfalls zu erwerben und so die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Lengerich, einer lebendigen Kleinstadt im Tecklenburger Land. Die Münsterstraße ist eine der Hauptverkehrsadern der Stadt und bietet eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für das Ladengeschäft im Erdgeschoss. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsbetriebe, die für eine gute Kundenfrequenz sorgen.

Lengerich selbst liegt verkehrsgünstig zwischen Münster und Osnabrück und bietet eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, darunter die A1 und A30. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, was das Objekt sowohl für Bewohner als auch Gewerbetreibende attraktiv macht. Die umliegenden Naherholungsgebiete und die landschaftlich reizvolle Umgebung bieten eine hohe Lebensqualität, was insbesondere bei den Wohnungsmietern positiv ins Gewicht fällt.

Diese Lage kombiniert urbanes Leben und Gewerbetätigkeit mit einem naturnahen Umfeld – ideal für langfristige und stabile Investitionen.

## Courtage

4,76% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014

## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



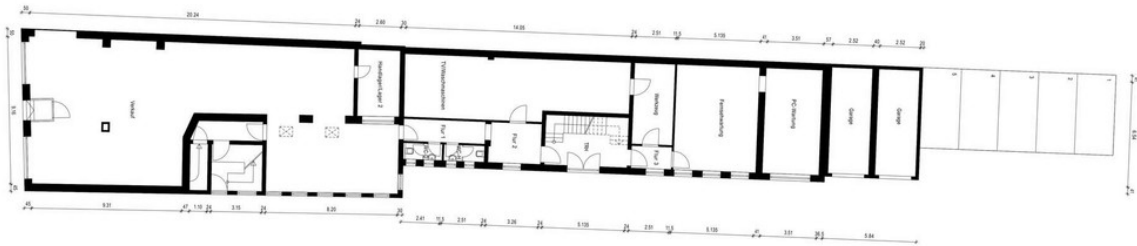
Ansicht Wohnung



Parkplätze

# Exposé - Galerie

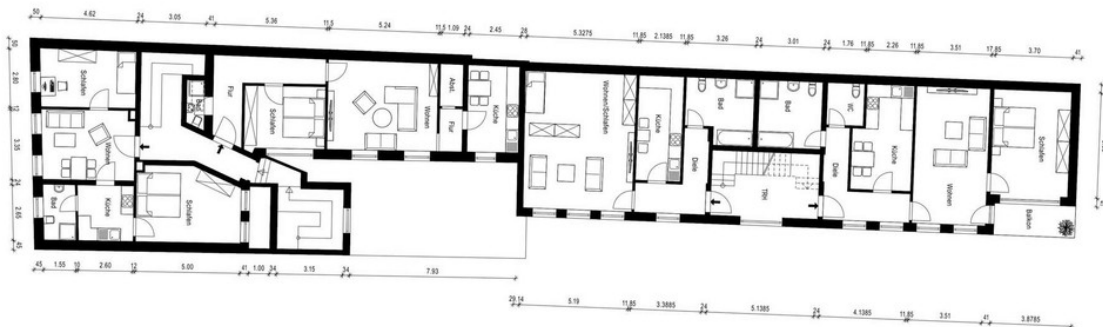
## GRUNDRISS LADENLOKAL



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss Ladenlokal

## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

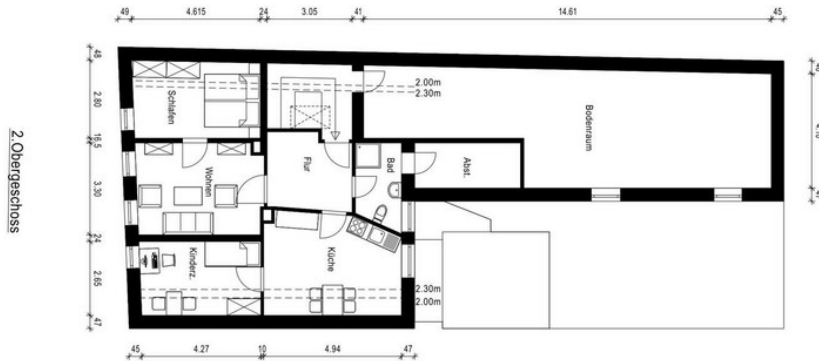


\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss 1. OG

# Exposé - Galerie

## GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss 2. OG

**DR. KLEEBERG**  
IMMOBILIEN

### Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von  
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und  
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90  
Mail: [info@kleeberg-immobilien.de](mailto:info@kleeberg-immobilien.de)

Schlussseite