

Moderne Kapitalanlage mit 5 Einheiten, A+ in Bad Oeynhausen



1024

Tannenbergstraße 15
32547 Bad Oeynhausen
Deutschland

Daten im Überblick

Objekt ID	1024
Angebotstyp	Kauf – Anlageobjekt
Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr ca.	2019
Objektzustand	neuwertig
Qualität der Ausstattung	gehoben
Grundstücksfläche ca.	710 m ²
Vermietbare Fläche ca.	538 m ²
Wohnfläche ca.	538 m ²
Etagen Anzahl	3
Preis	1.498.000 €
Preis/m ²	2.784,39 €
Stellplatz-Preis	30 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Mtl. Mieteinnahmen	4.000 €
Wohneinheiten	5
Gesamteinheiten	5
Leerstand in Einheiten	1

Nettomiete Ist p.a.	48.000 €
---------------------	----------

Nettomiete Soll p.a.	70.000 €
----------------------	----------

Faktor-Ist	31,21
------------	-------

Faktor-Soll	21,4
-------------	------

Rendite Ist	3,20 %
-------------	--------

Rendite Soll	4,67 %
--------------	--------

Personenaufzug	Ja
----------------	----

Energieausweis	liegt vor
----------------	-----------

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
-------------------	----------------

Energieeffizienzklasse	A+
------------------------	----

Endenergiebedarf	20,50 kWh/(m ² *a)
------------------	-------------------------------

CO ₂ -Emissionen	11,48 kg/(m ² *a)
-----------------------------	------------------------------

Heizungsart	Wärmepumpe
-------------	------------

Wesentlicher Energieträger	Strom
----------------------------	-------

Energieausweis: gültig bis	04.03.2036
----------------------------	------------

Baujahr Anlagentechnik	2019
------------------------	------

Beschreibung

Dieses moderne Neubau-Mehrfamilienhaus vereint langfristige Sicherheit mit unmittelbarem Ertragspotenzial.

Die Penthouse-Wohnung wurde bislang vom Eigentümer selbst genutzt und ist im Zuge des Verkaufs freigestellt, wodurch sich dem Erwerber unmittelbare Gestaltungsmöglichkeiten bei der Neuvermietung ergeben.

Dank energieeffizienter Bauweise (A+), Wärmepumpentechnik und Aufzug entsteht eine nachhaltige Kapitalanlage mit stabiler Perspektive.

Das Objekt überzeugt durch seine klare Architektur, energieeffiziente Bauweise sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit mit insgesamt 5 Wohneinheiten.

Die Soll-Miete basiert auf aktuell erzielbaren Marktmieten von ca. 10,00 € bis 11,50 €/m² für vergleichbare Neubauwohnungen in Bad Oeynhausen.

Die bereits vermieteten Einheiten bestätigen dieses Mietniveau. Für die Penthouse-Wohnung ergibt sich aufgrund Größe, Ausstattung und Lage zusätzliches Mietpotenzial.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet. Auf ca. 538 m² Wohnfläche verteilen sich optimal geschnittene Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen.

Das ca. 710 m² große Grundstück bietet Stellplatzmöglichkeiten direkt am Objekt. Aktuell sind 4 Stellplätze hinter dem Haus vorhanden. Zusätzlich befindet sich ein weiterer Stellplatz vor dem Gebäude, der der Penthouse-Wohnung zugeordnet ist.

Highlights:

- Das Gebäude wurde im Jahr 2019 geplant und im Jahr 2024 vollständig fertiggestellt sowie erstmals bezogen
- Zentralheizung über zwei Elektro-Wärmepumpen (Außenluft)
- Energieeffiziente Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Stromerzeugung
- Sehr guter energetischer Standard
- Zentrale Warmwasserbereitung mit Speicher
- Warmwasser mit Zirkulationsleitung
- Personenaufzug über alle Ebenen
- Barrierearme Erschließung
- Terrassen- und Balkonflächen
- Hochwertige Granitbodenbeläge
- Moderne, zeitlose Architektur

Die klare Grundrissstruktur mit separaten Schlaf- und Kinderzimmern, modernen Bädern sowie eigenen Hauswirtschaftsräumen sorgt für eine hohe Mieterzufriedenheit und gute Vermietbarkeit.

Innenaufnahmen sowie detaillierte Mietaufstellung stellen wir qualifizierten Interessenten gerne zur Verfügung.

Durch die nachhaltige Heiztechnik profitieren Mieter von einer energieeffizienten Bauweise mit Einsparpotenzial bei den Nebenkosten – ein zunehmend entscheidender Faktor für stabile Mietverhältnisse.

EG – links: ca. 92 m² | 950 € kalt | ca. 10,33 €/m²

OG – links: ca. 94 m² | 950 € kalt | ca. 10,11 €/m²

EG – rechts: ca. 92 m² | 1.050 € kalt | ca. 11,41 €/m²

OG – rechts: ca. 94 m² | 1.050 € kalt | ca. 11,17 €/m²

Penthouse: ca. 165 m² | aktuell leerstehend

IST-Miete: 4.000 € (4/5 Einheiten vermietet)

zzgl. Stellplätze (5 × 30 € = 1.800 € p.a.)

Die Stellplätze bieten zusätzliches Entwicklungspotenzial, da diese aktuell unter Marktniveau vermietet sind.

Die vermieteten Einheiten wurden im Zeitraum Mai bis Juni 2024 vermietet.

Insgesamt handelt es sich um eine moderne und energieeffiziente Kapitalanlage mit sofortigem Entwicklungspotenzial und langfristig stabiler Vermietbarkeit.

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in gut angebundener Wohnlage von Bad Oeynhausen mit sehr guter infrastruktureller Anbindung und stabiler Nachfrage.

Der Bahnhof Bad Oeynhausen ist ca. 1,2 km entfernt und in etwa 15–17 Minuten fußläufig erreichbar. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Bielefeld, Hannover und Minden, wodurch der Standort insbesondere für Pendler attraktiv ist.

Der Werre-Park als zentraler Einkaufsstandort der Region liegt nur ca. 1,4 km entfernt und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Er bietet eine umfassende Nahversorgung mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistern.

Eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A2 und A30 ist ebenfalls gegeben und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von der Nähe zu renommierten Kliniken und Gesundheitseinrichtungen, die Bad Oeynhausen als bedeutenden Gesundheitsstandort prägen und eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere durch Fachkräfte und medizinisches Personal – sicherstellen.

Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Sonstiges

Für weitere Informationen zu diesem Objekt stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Damit wir Ihnen das Exposé schnell und unkompliziert zusenden können, bitten wir Sie, bei Ihrer Anfrage Ihre Telefonnummer und Ihre E-Mail-Adresse anzugeben. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://immobilien-my.de/>

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben auf Informationen beruhen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir daher keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen.



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



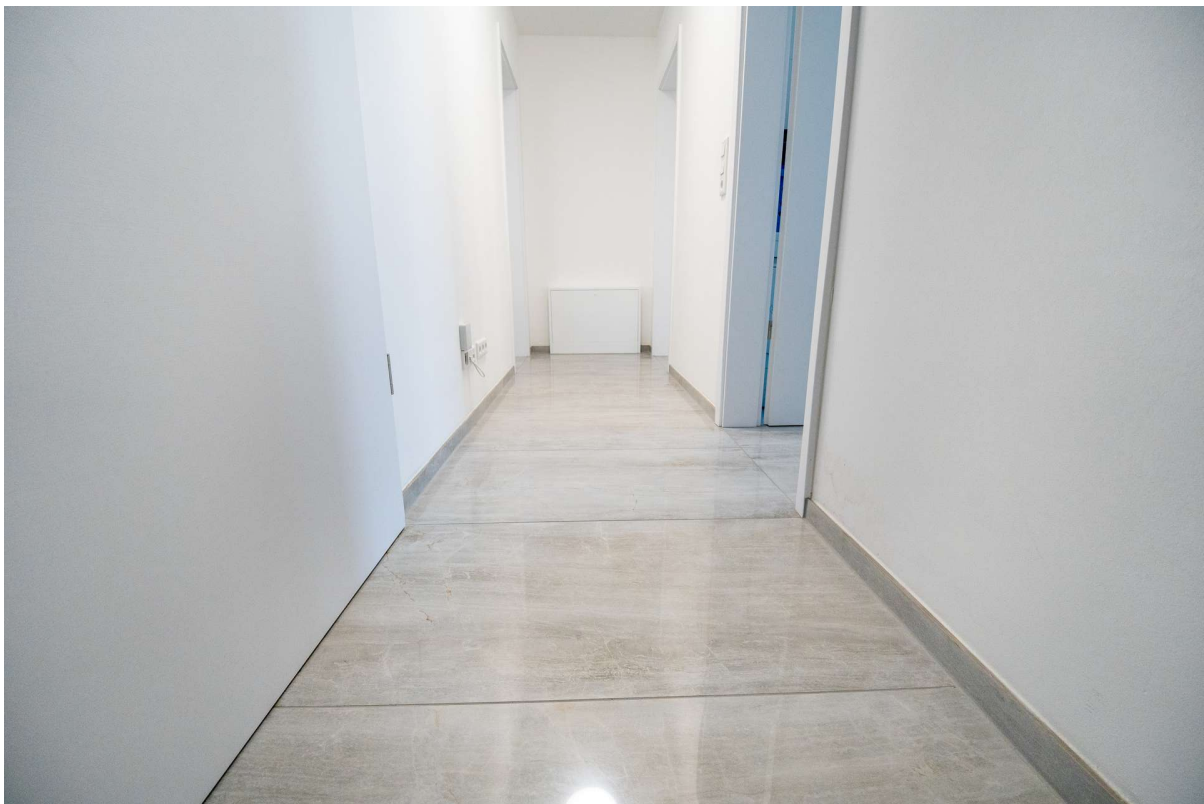
Hausansicht



Hausansicht oben



Fahrstuhl



Flur

Grundriss links



Grundriss rechts



Grundriss Penthouse



Ihre Ansprechpartnerin



Nicole Dubkov

MY Immobilien

Lagesche Str. 66

32756 Detmold

Telefon: +49 5231 9444008

Mobil: +49 160 528 3310

Homepage: www.immobilien-my.de

E-Mail: n.dubkov@immobilien-my.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig zu sein.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Geldwäscheprävention

Wir sind verpflichtet, bei Anbahnung eines konkreten Kaufvertrages im Rahmen der Geldwäscheprävention gemäß Geldwäschegesetz (GWG) die Identität der Vertragsparteien, derer Vertreter und wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln und zu speichern. Unsere Vertragspartner sind verpflichtet, uns nach § 11 GWG bei der Erfüllung dieser gesetzlichen Verpflichtung zu unterstützen.

§ 6 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 7 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 8 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit, noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.