

# **HOMANN**

## **IMMOBILIEN**

Immobilienexposé  
**Bauträger + Investoren für Telgtes Innenstadt**  
**gesucht!**

Objekt-Nr.:  
11787




## Haus zum Kauf


Bauträger + Investoren für Telgtes Innenstadt gesucht!

**Kaufpreis**  
1.695.000 €

 260 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 16  
Zimmer

 1.602 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 922 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1961  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	1.695.000 €
<b>Käuferprovision</b>	5,95%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	11787	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	260 m <sup>2</sup>
	Zimmer	16
	Nutzfläche (ca.)	922 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	1.602 m <sup>2</sup>
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1961

## Beschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt von Telgte.

Besonders hervorzuheben ist das Gesamtgrundstück mit seinen 1.602 m<sup>2</sup>, welches aufgrund der planrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan "Altstadt-Süd" eine wesentlich höhere bauliche Auslastung ermöglicht. Auf dem hinteren Grundstücksteil sind eine Aufstockung

und/oder eine weitere zweigeschossige Bebauung mit Tiefgarage möglich. Heute dient diese Fläche als Parkplatzanlage für ca. 27 Fahrzeuge.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1961 errichtet, 1971 erweitert und 1982 um den hinteren Gewerbebereich als Flachdach nochmals erweitert. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde es zeitgemäß instandgehalten, umgebaut und modernisiert.

Im EG befindet sich ein Ladenlokal mit 922 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, das seit 2014 an einen namhaften Fachhändler vermietet ist.

In den beiden Obergeschossen befinden sich 4 Wohneinheiten mit 260 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, die ebenfalls lückenlos vermietet sind. Den Wohnungen ist jeweils ein Kellerraum zugeordnet.

Die Jahresnetto-Gesamtmiete inkl. der Stellplätze beläuft sich aktuell auf ca. 52.500 €, wobei nach gutachterlichen Ermittlungen die Gesamtimmobilie ein sehr hohes Einnahmepotential nach oben hat.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen in einer PDF-Datei gerne weitere Informationen zur Verfügung.

## Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus liegt auf der Haupteinkaufsstraße in Telgte, nicht weit vom Marktplatz entfernt und grenzt im hinteren Grundstücksbereich an eine Parallelstraße des innerstädtischen Wohnbereichs.

Die im Jahr 1238 gegründete Stadt Telgte gehört zum Kreis Warendorf und liegt in der wunderschönen Parklandschaft des Münsterlandes in nur acht Kilometer Entfernung zur Universitätsstadt Münster.

Telgte ist mit seinen 20.000 Einwohnern über die Grenzen hinaus als Wallfahrtsort bekannt. Durch die landschaftlich schöne Lage an der Ems zwischen Münster und Osnabrück entwickelte sich diese charmante Stadt mit ihren alten Bauten und den engen Gassen zu einer besonderen Perle. In unmittelbarer Nähe wurde der Ems-Auen-Park mit 17 Hektar Grünanlagen, einem Natur-Lehrpfad sowie Resten eines mittelalterlichen Wohnhauses angelegt. In der Stadt sind sämtliche Schultypen in modernen Gebäuden vorhanden. Das Bürgerhaus Telgte ist als Kultur- und Tagungszentrum für Kongresse, Messen, Seminare, Feste und Kulturveranstaltungen überregional bekannt und beliebt. Die florierende Industrie, ein aktiver Sportverein, viele Reiterhöfe und Touristen, die die flache Landschaft für ausgiebige Radtouren nutzen, machen den Reiz dieser ansprechenden Stadt aus. Der Flugplatz Münster-Telgte dient dem geschäftlichen und privaten Flugbetrieb und ist zudem die Basis für vier Flugvereine. Überregional nutzen Sie den Flughafen Münster-Osnabrück, der gut zu erreichen ist.

Die Bundesstraßen 64 und 51 verbinden Telgte mit Münster, Osnabrück und Paderborn. Die Regionalbahnlinie 67 (Strecke: MS - Gütersloh - Bielefeld - Detmold - Altenbeken) bietet den Haltepunkt Telgte, im Ortsteil Westbevern haben Sie Anschluss an die Strecke Münster - Osnabrück.

## Sonstiges

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Dann sollten Sie sich persönlich von der interessanten Kapitalanlage überzeugen!

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Ihre Ansprechpartnerin am Homann Immobilien Service Punkt in Drensteinfurt:

Ute Volkmar

Betriebswirtin BFC

Immobilienberaterin

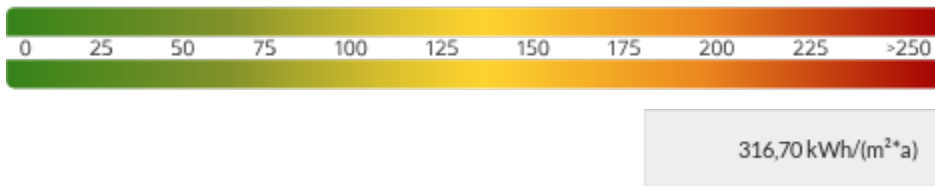
0251 / 418 48 - 36

0171 / 623 21 89

u.volkmar@homann-immobilien.de

Besuchen Sie uns auch im Internet unter [www.HOMANN-IMMOBILIEN.de](http://www.HOMANN-IMMOBILIEN.de)

## Energieverbrauchsausweis



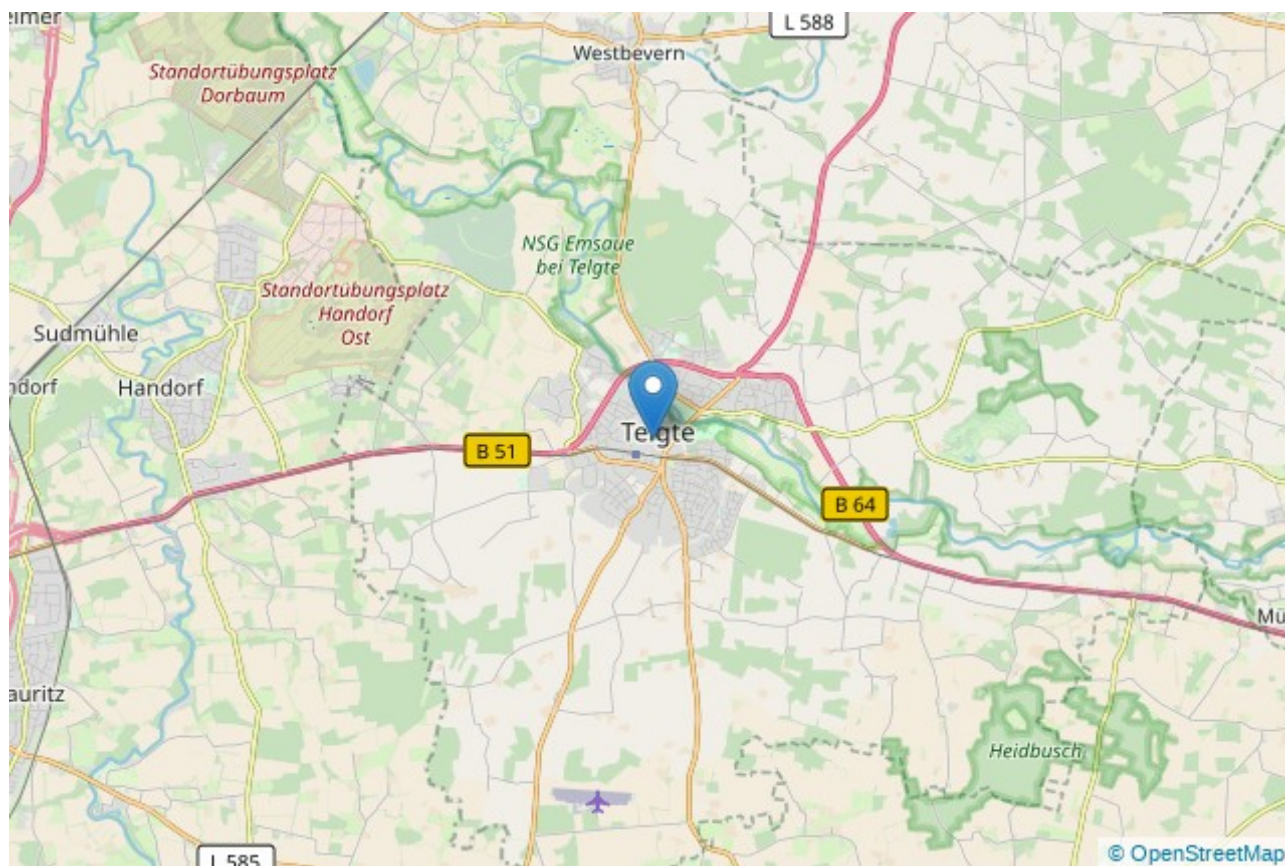
Endenergieverbrauch	316,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Hauptenergieträger	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Gültig bis	16.10.2028

## Ihr Ansprechpartner

Name	Ute Volkmar
Telefon	+49 251 4184836
Ort	48143 Münster
E-Mail	u.volkmar@homann-immobilien.de
Homepage	<a href="https://www.homann-immobilien.de">https://www.homann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

48291 Telgte







Die Straßenansicht



Die Luftaufnahme



Die Straßenansicht



Luftbild



Lageplan