



OBJEKT 134299343

## Saniertes Wohn- und Geschäftshaus

32805 HORN BAD MEINBERG

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1962
Zimmer:	15
Wohnfläche:	ca. 583,16 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 788 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenanzahl:	3
Zustand:	Saniert
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Nein
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	11
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	6
Terrasse vorhanden:	Ja
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	G
Energiekennwert:	239,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

KAUFPREIS

970.000,00 €

KÄUFERPROVISION

5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.

**HINWEIS**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

**ANSPRECHPARTNER**

Ulrike Anding  
Büroleitung  
info@anding-immobilien.de

**OBJEKTDESCHEIBUNG**

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten mit Balkon und einer Gastronomie mit großer Terrasse im Erdgeschoss.

Übersicht der Einheiten:

EG Gastronomie: ca. 160 m<sup>2</sup>

1. OG Whg. links: ca. 105,89 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Badewanne und Dusche, Gäste WC, mit Durchgang zur Garage

1. OG Whg. rechts: ca. 52,13 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Dusche, + 6 m<sup>2</sup> Abstellraum im EG

2. OG Whg. links: ca. 79,20 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Badewanne und Dusche, + 6 m<sup>2</sup> Abstellraum im EG

2. OG Whg. rechts: ca. 52,75 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer + 6 m<sup>2</sup> Abstellraum im EG

DG Whg. links: ca. 78,32 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Maisonette-Whg.

DG Whg. rechts: ca. 54,87 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer Maisonette-Whg.,

Zur Gewerbefläche von ca. 160 m<sup>2</sup> kommen somit noch ca. 423 m<sup>2</sup> Wohnfläche hinzu.

Das Haus wurde 1962 erbaut und wird durch eine neue Gas-Heizung von 2024 beheizt.

Es gibt elf Auto-Stellplätze, welche sich direkt am Objekt befinden. Außerdem gibt es eine ca. 28 m<sup>2</sup> große Garage mit einem großen Abstellraum auf dem Spitzboden darüber.

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 788 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind momentan nicht vermietet.

Die Wohnungen stehen seit 6 Jahre leer und wurden nach und nach modernisiert. Bei Neuvermietung der Wohnungen geht der Eigentümer von einer möglichen Nettokaltmiete von 7,00 - 8,00 €/m<sup>2</sup> aus.

Das Restaurant ist vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete des Staffelmietvertrags beträgt zurzeit 1600 €, was jährlichen Mieteinnahmen von 19.200 € entspricht.

Insgesamt könnte ca. eine Jahresnettokaltmiete von bis zu 59.808 € erzielt werden.

## LAGE

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem ruhigen Teil von Horn Bad Meinberg zentral gelegen.

Horn-Bad Meinberg ist ein ca. 18.000 Einwohner umfassende Stadt im Kreis Lippe, am Rande des Teutoburger Waldes und ist lippisches Staatsbad. Die nächstgrößere Stadt Detmold, mit ca. 73.000 Einwohnern, befindet sich nur ca. 15 Minuten / 14 Km mit dem Auto entfernt.

Das Wohngebiet grenzt an die Hauptstraße des Ortes, die B239. Ebenfalls an der Hauptstraße, wenige Gehminuten entfernt liegt der Busbahnhof. Der Stadtteil Horn ist mit dem Auto in 5-6 Minuten erreichbar, dort befindet sich auch der nächstliegende Bahnhof und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten Aldi, Netto und Marktkauf. In Bad Meinberg gibt es einen Edeka. Von Horn aus gelangt man auf die Bundesstraße 1. Weitere umliegende Ortsteile können schnell und problemlos erreicht werden.

Ärzte und eine Apotheke sind in Bad Meinberg zu finden.

Kindergärten und eine Grundschule sind am Ort angesiedelt. Weitere Bedarfe können in Horn oder in Detmold in Anspruch genommen werden.

Bad Meinberg verfügt über einige Restaurants und ein Hallenbad. Dieses wird zur Zeit nicht bewirtschaftet, bekommt aber wahrscheinlich einen neuen Betreiber.

Darüber hinaus gibt es ein Kurgasthaus mit Kurpark und See sowie zahlreiche kulturelle Angebote in unmittelbarer Nähe.

Der Kurpark lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Deutschlands größtes Joga Centrum befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

## AUSSTATTUNG

- ca. 788 m<sup>2</sup> Grundstück
- 11 befestigte Parkplätze (von LKWs befahrbar)
- ca. 28 m<sup>2</sup> Garage, darüber großer Abstellraum
- Wiese mit vier großen Bäumen
- 2000: neue Fenster, neue Elektroleitungen
- 2009: neue Dacheindeckung und Dämmung, Fassade mit Reibputz verputzt und gestrichen
- 2015: Schneelawingitter
- 2017: Stahlsicherheitswohnungseingangstüren mit bemustertem Glaseinsatz, neue Duschkabinen in den Wohnungen
- 2024: Gas-Zentralheizung von Wolf mit 300 l Warmwasserspeicher, neue isolierte Kupferleitungen
- digitale Wärmemengenzähler und Wasserzähler in den Wohnungen
- neue Einbauküchen in den Wohnungen mit Kühlschrank, Backofen und Entlüftung
- alle Wohnungen haben einen Südbalkon mit Überdachung
- einige Wohnungen sind teilmöbliert

Gastronomie im EG:

- Bodenfließen in Teppichoptik, z.T. Marmordekor
- 2010: Erweiterung Restaurantküche auf ca. 24 m<sup>2</sup>
- Biergarten mit gr. Pflanzsteinen, rundherum mit Lebensbäumen bepflanzt
- 2015: Erneuerung Restauranteingang

SONSTIGES

-Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß uns von dem Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber auch bei eigenen Fehlern mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Der Eigentümer erhält sich ebenfalls den Ausschluss jeglicher Haftung, für alle Ihre Angaben und Informationen zur Immobilie vor.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Parkplätze





Eingangsbereich zu den Wohnungen



Treppenhaus



1 OG, 1 Whg.: Flur



1 OG, 1 Whg.: Flur



1 OG, 1 Whg.: Zimmer 01



1 OG, 1 Whg.: Zimmer 02



1 OG, 1 Whg.: Bad



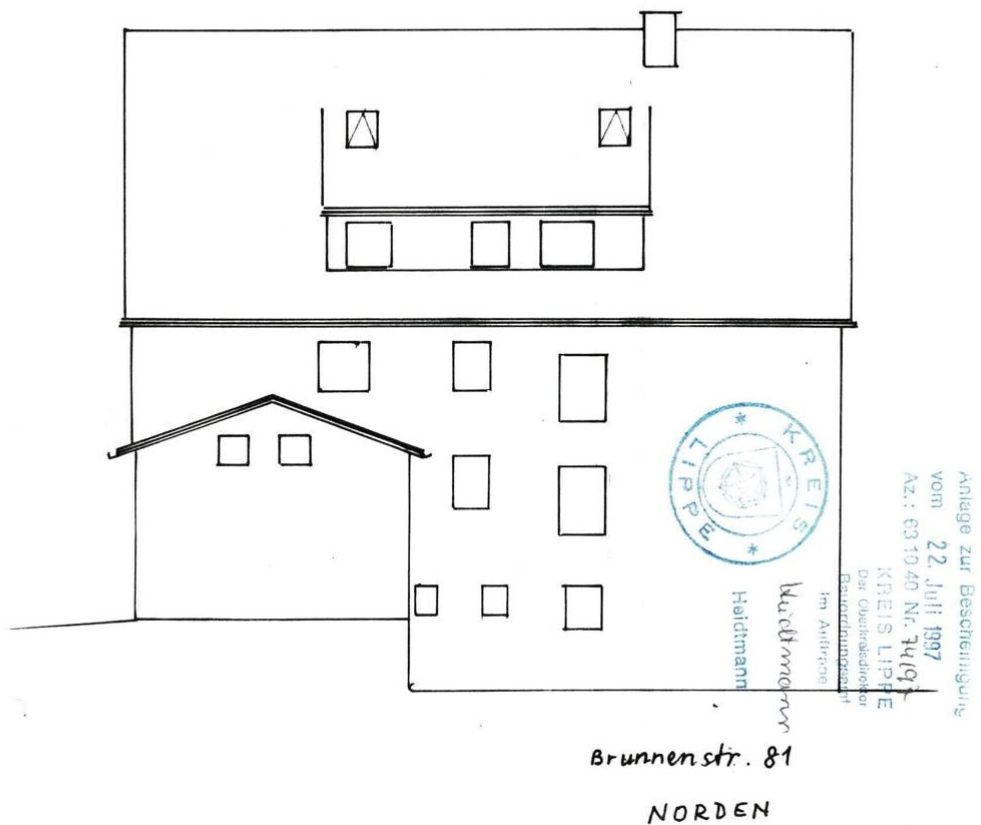
1 OG, 1 Whg.: Bad



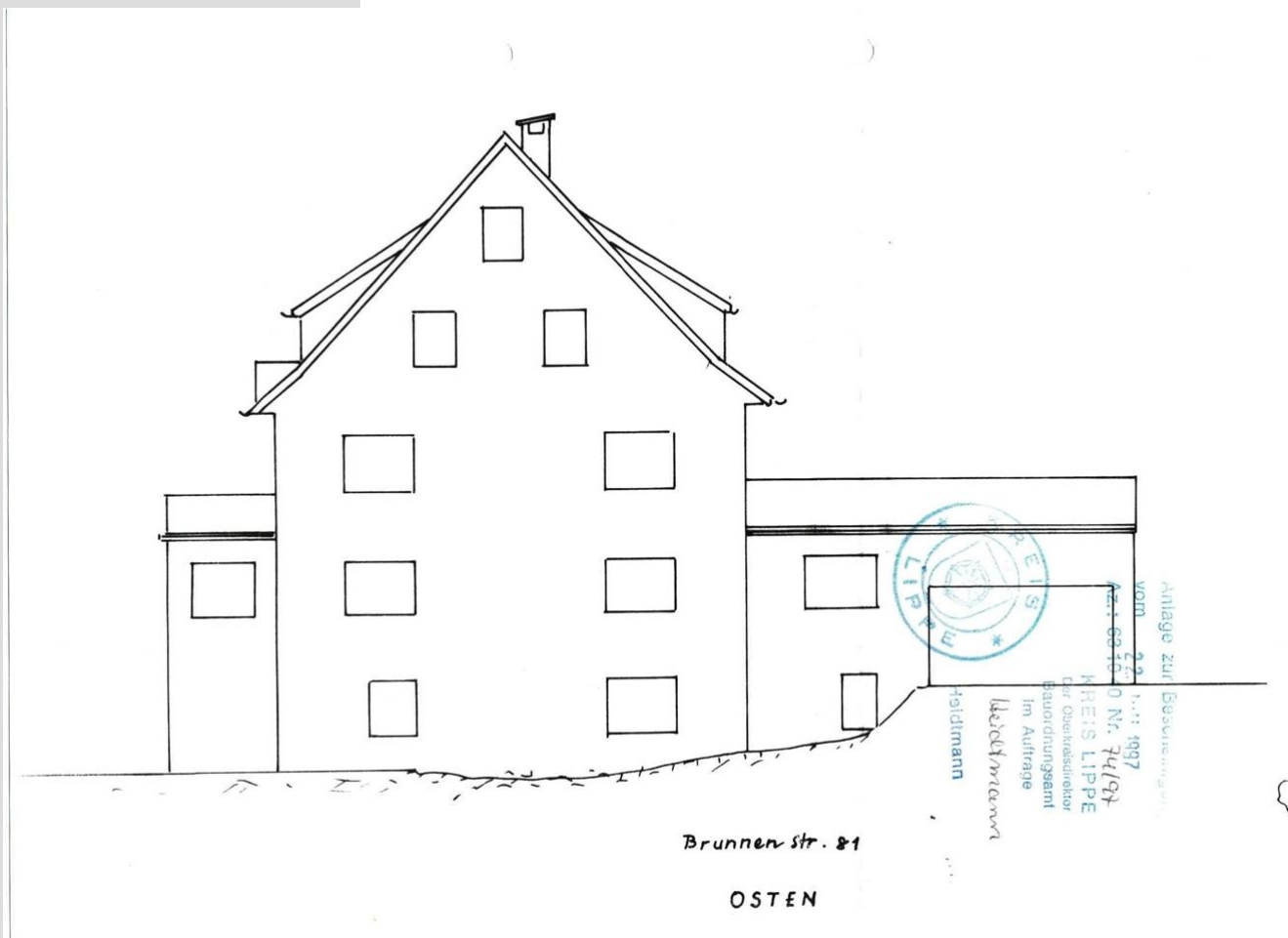
1 OG, 1 Whg.: Küche



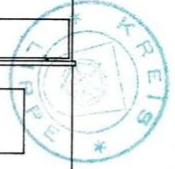
1 OG, 1 Whg.: Gäste-WC mit Dusche



Ansicht Norden\_Brunnenstraße 81-1



Ansicht Osten\_Brunnenstraße 81-1

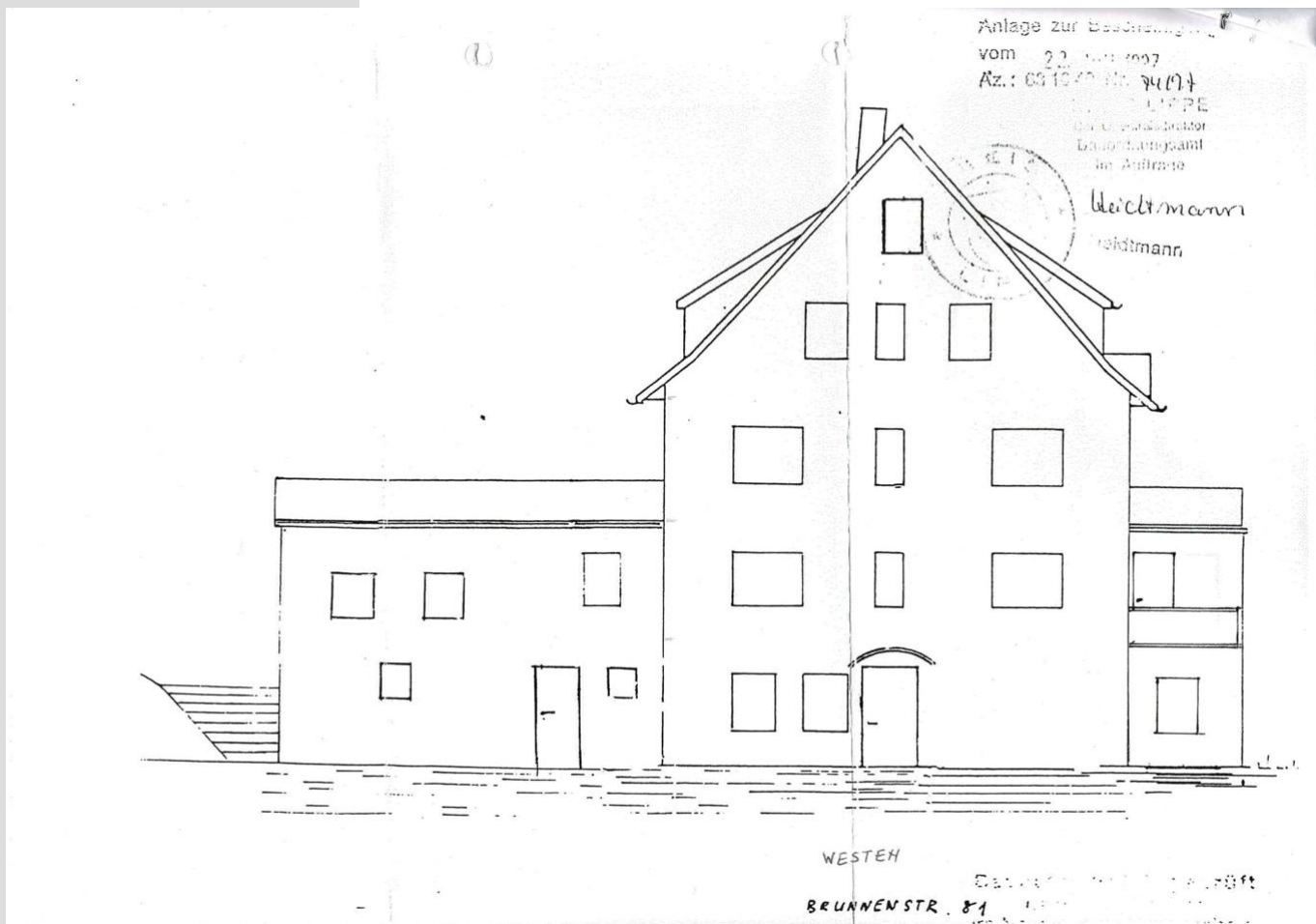


Anlage zur Besondere...  
vom 22. 11. 1997  
Az.: 63 10 40 Nr. 24/97  
KREIS LIPPE  
Der Oberkreisdirektor  
Baurechtsamt  
im Auftrage  
Heidmann  
Weidmann

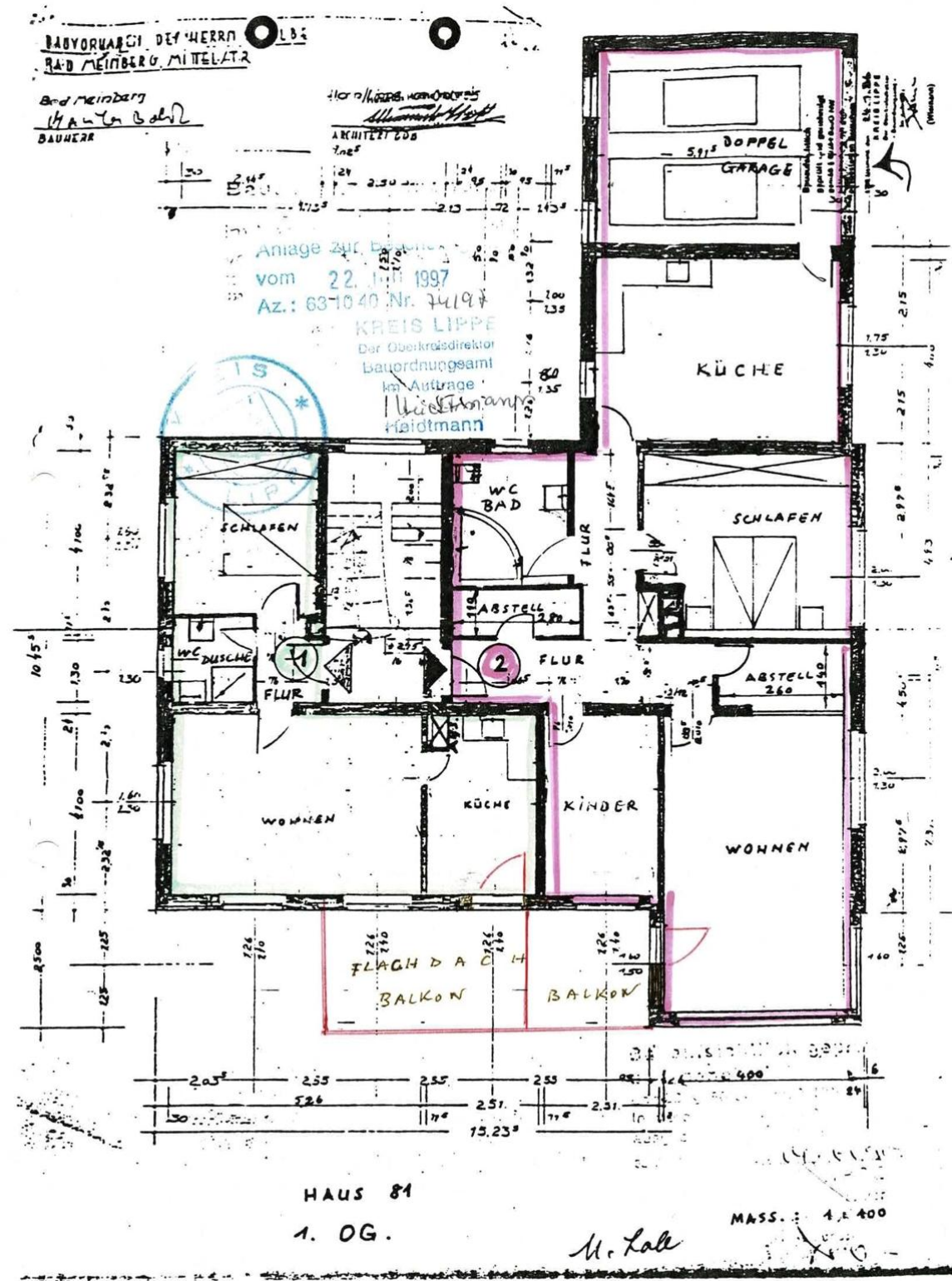
SÜDEN Brunnenstr. 81

Ansicht Süden\_Brunnenstraße 81-1

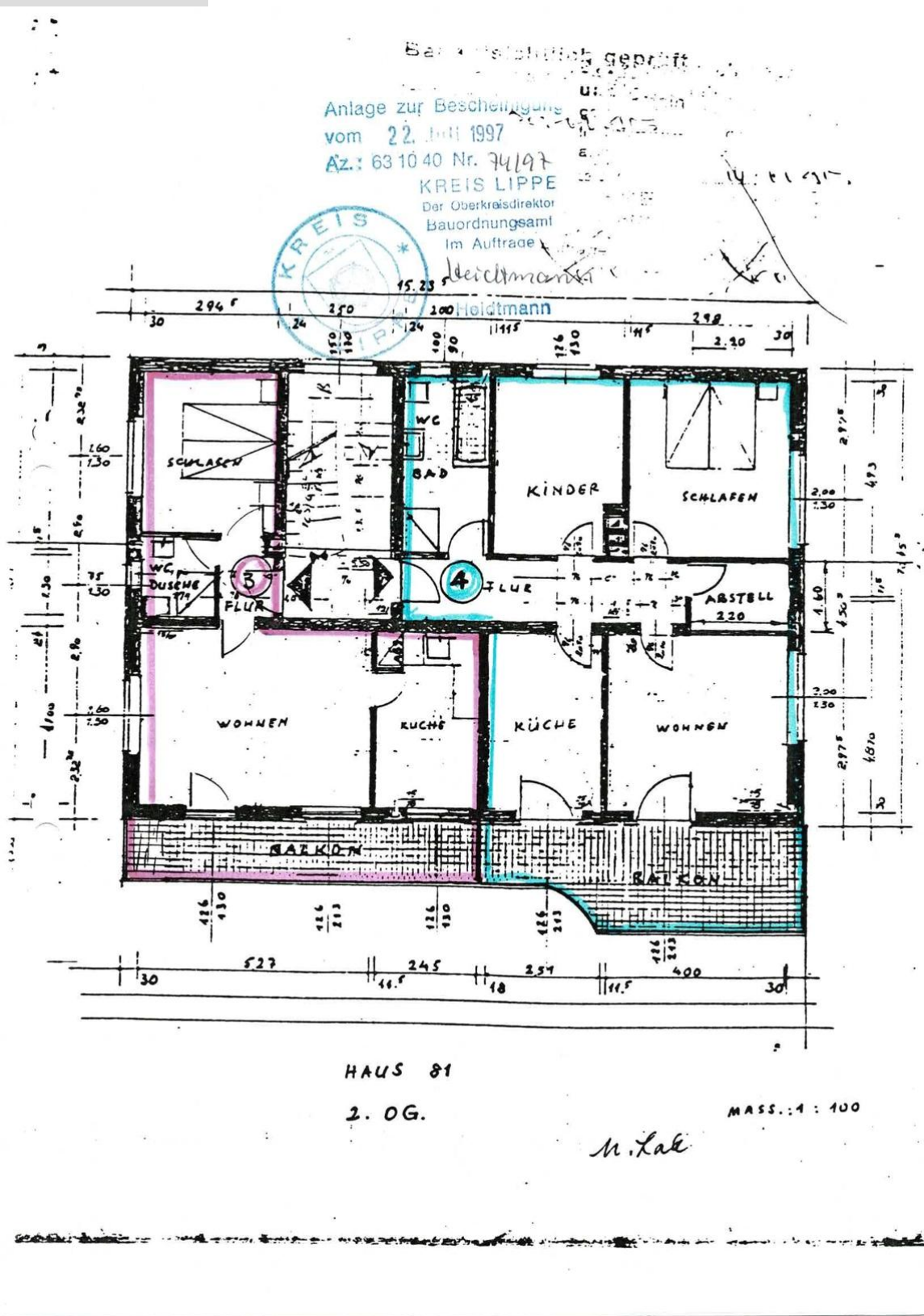




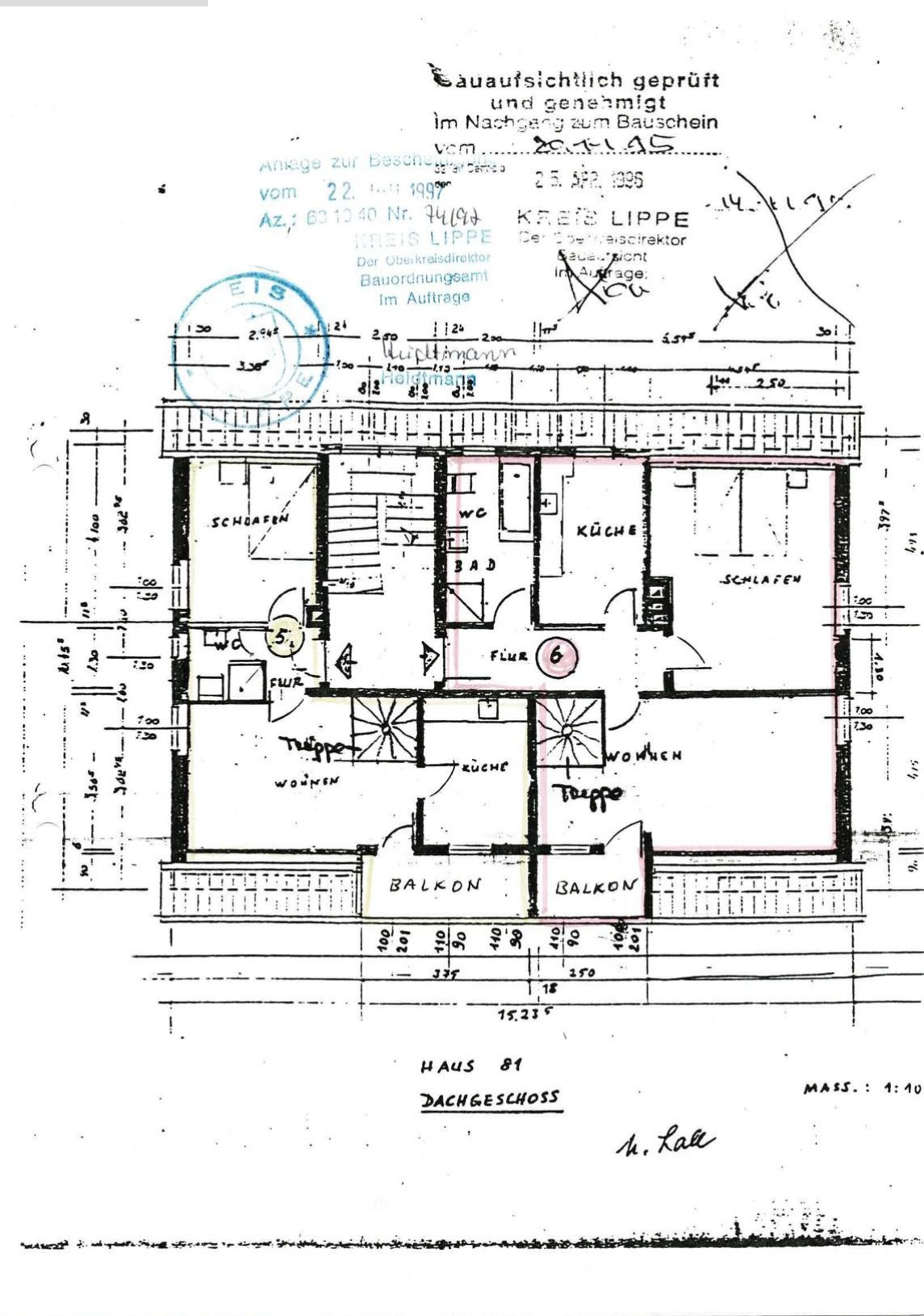
Ansicht Westen\_Brunnenstraße 81-1



Grundriss 1 OG\_Brunnenstraße 81-1



Grundriss 2 OG\_Brunnenstraße 81-1

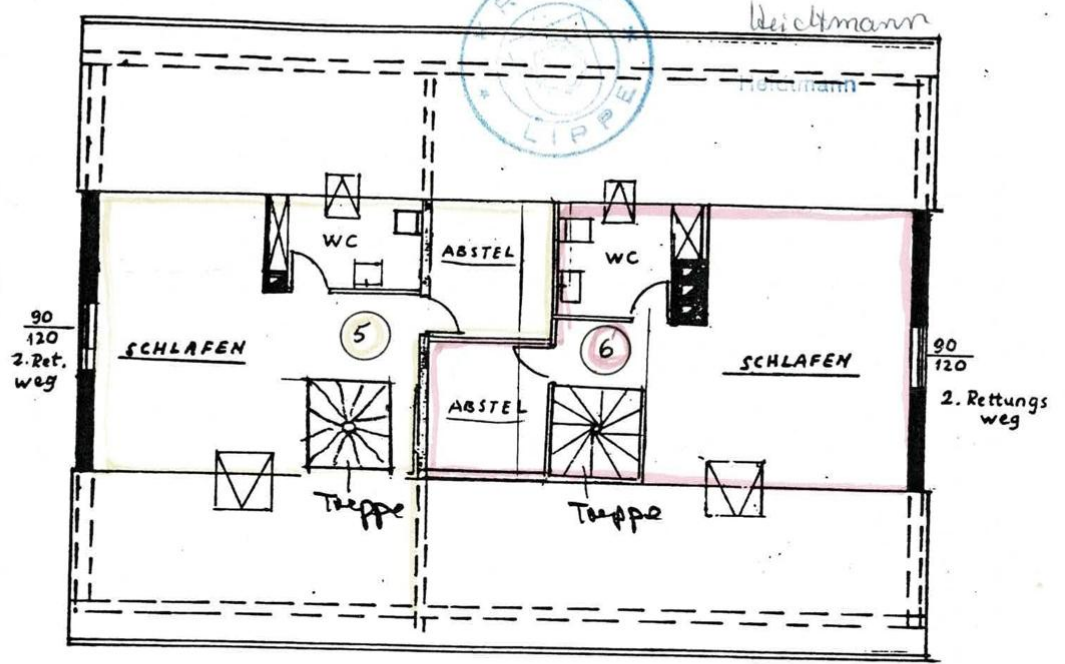


Grundriss DG\_Brunnenstraße 81-1

Anlage zur Bescheinigung  
vom 22. Juli 1997  
Az.: 63 10 40 Nr. 7197  
KREIS LIPPE  
Der Oberkreisdirektor  
Bauordnungsamt  
Im Auftrage



*Weichmann*



**HAUS 81 DACHBODEN**

Bauvisionlich geprüft  
und genehmigt  
im Nachgang zum Bauantrag  
vom 22.07.97  
Der 23.07.1997

KREIS LIPPE  
Der Oberkreisdirektor  
Bauordnungsamt  
Im Auftrage  
*[Signature]*

Grundriss Spitzboden\_Brunnenstraße 81-1



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



1 OG, 1 Whg.: Flur