

Exposé

Mehrfamilienhaus in Warburg

Kapitalanlage mit 2 Wohneinheiten, Gewerbe und Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-476728

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **243.000 €**

Ansprechpartner:
Moritz Waldeier

Briloner Straße 17
34414 Warburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	193,00 m²	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	159,11 m²	Garagen	1
Nutzfläche	119,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Warburg-Scherfede bietet eine interessante Kombination aus zwei Wohneinheiten, einer separaten Gewerbeeinheit und zusätzlichem Vermietungspotenzial. Das Gebäude wurde im Jahr 1959 errichtet, ist vollständig unterkellert und eignet sich besonders für Kapitalanleger, die ein überschaubares Objekt mit gemischter Nutzung suchen.

Die erste Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss und verfügt über ca. 67,65 m² Wohnfläche. Ergänzt wird diese Einheit durch einen ca. 8 m² großen, wintergartenähnlichen Bereich. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das erste und zweite Dachgeschoss und bietet ca. 91,46 m² Wohnfläche. Beide Wohnungen sind über ein innenliegendes Treppenhaus erreichbar.

Die aktuell als Fahrschule genutzte Gewerbeeinheit umfasst ca. 50 m² und verfügt über einen eigenen, separaten Eingang. Dadurch sind Wohn- und Gewerbenutzung baulich klar voneinander getrennt. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein kleines Bad sowie ein ca. 10 m² großes Zimmer, das vom Treppenhaus aus erschlossen ist und in der Vergangenheit zeitweise als Monteurzimmer vermietet wurde.

Bei vollständiger Vermietung aller Einheiten und Flächen ergibt sich auf Basis der aktuellen Mieten sowie der zuletzt erzielten Pauschale für das zusätzliche Zimmer eine monatliche Nettokaltmiete von insgesamt ca. 1.320,00 €. Für das Objekt liegt zudem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, wodurch sich neben der klassischen Vermietung auch Perspektiven für eine spätere Aufteilung oder individuelle Weiterentwicklung ergeben.

Zur Schonung der Privatsphäre der Mieter kann Interessenten ein digitaler 360-Grad-Rundgang zur Verfügung gestellt werden. Dadurch sollen Besichtigungen der vermieteten Wohnräume auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Die private Einrichtung und Möblierung der Räume ist aus Gründen der Privatsphäre in den Aufnahmen nicht bzw. nur eingeschränkt ersichtlich.

Ausstattung

Das Gebäude verfügt über eine klare und funktionale Aufteilung mit zwei Wohneinheiten, einer separaten Gewerbeeinheit sowie zusätzlichen Nebenflächen. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wird derzeit als Fahrschule genutzt und ist über einen eigenen Eingang erschlossen. Dadurch bleibt die gewerbliche Nutzung baulich und organisatorisch von den Wohnungen getrennt.

Die beiden Wohneinheiten sind über das innenliegende Treppenhaus erreichbar. Von dort aus sind außerdem das zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss, das kleine Bad sowie der Zugang zum Kellergeschoss erschlossen. Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungsraum, drei Mieterkeller und eine gemeinschaftliche Waschküche.

Im Jahr 1983 wurde das Gebäude im Dachbereich umfassend verändert: Der Dachstuhl wurde neu errichtet und das entsprechende Geschoss gleichzeitig aufgestockt beziehungsweise neu hergestellt. Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwertheizung der Marke Viessmann, die im Jahr 2011 eingebaut wurde. Straßenseitig wurden die Fenster in den Wohnräumen teilweise durch moderne, zweifach verglaste Fenster ersetzt.

Das Objekt verfügt über eine solide Grundstruktur und bietet durch die bestehende Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Ausstattung ist in Teilen altersbedingt und bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, das Gebäude nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die aktuellen monatlichen Kaltmieten betragen 430,00 € für die größere Dachgeschosswohnung, 310,00 € für die kleinere Wohneinheit sowie 220,00 € für die Gewerbeeinheit. Die Wohnraummieten wurden zuletzt zum 01.07.2024 angepasst. Das zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss wurde zuletzt im Jahr 2019 für eine gewerbliche Netto-Monatspauschale von 360,00 € vermietet.

Insgesamt bietet die Immobilie bestehende Einnahmen, eine separate Gewerbefläche, praktische Nebenflächen und zusätzliches Vermietungspotenzial bei gleichzeitig überschaubarem Pflegeaufwand im Außenbereich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Ein digitaler 360-Grad-Rundgang kann Interessenten zur Verfügung gestellt werden, um sich bereits vorab einen ersten Eindruck vom Objekt zu verschaffen. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter ist die Ausstattung der Wohnräume in den Aufnahmen nicht beziehungsweise nur eingeschränkt ersichtlich.

Besichtigungen der vermieteten Wohnräume sollen möglichst auf ernsthafte Kaufinteressenten beschränkt und nach vorheriger Abstimmung durchgeführt werden. Weitere Objektunterlagen, wie beispielsweise Mietaufstellungen, Energieausweis und vorhandene Bauunterlagen, können bei weitergehendem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Für Kapitalanleger kann das Objekt zudem interessante Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Aufgrund des energetischen Ausgangszustands kann eine umfassende Sanierung im Rahmen des KfW-Programms 261 besonders prüfenswert sein, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Einstufung als Worst Performing Building. Zusätzlich kann die derzeit gewerblich genutzte Einheit im Erdgeschoss perspektivisch Potenzial für eine Umnutzung zu Wohnraum bieten. Hier kann das KfW-Programm 266 „Gewerbe zu Wohnen“ eine interessante Förderoption darstellen, sofern die jeweiligen technischen, rechtlichen und förderrechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden.

Lage

Das Objekt befindet sich in Warburg-Scherfede, einem gewachsenen Ortsteil der Hansestadt Warburg. Die Lage verbindet eine solide örtliche Infrastruktur mit guter regionaler Erreichbarkeit und eignet sich dadurch sowohl für Wohnmieter als auch für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung.

Scherfede verfügt über eine für einen Ortsteil sehr gute Infrastruktur. Vor Ort befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung inklusive Ärztehaus, physiotherapeutische Angebote, Gastronomie, mehrere Hotels sowie eine Kita und eine Grundschule. Damit sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt im Ort vorhanden. Ergänzend profitiert Scherfede von der Nähe zur Kernstadt Warburg, wo weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen sowie zusätzliche Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen. Auch der Bahnhof Warburg-Scherfede stärkt die Standortqualität und macht die Lage für Mieter mit regionalem Bezug attraktiv.

Ein wesentlicher Vorteil ist die verkehrsgünstige Anbindung. In Scherfede treffen mehrere wichtige Bundesstraßenverbindungen zusammen, unter anderem die B 7, B 68 und B 252. Über die A 44 bestehen zudem gute überregionale Verbindungen in Richtung Kassel und Dortmund. Auch Paderborn, Marsberg, Diemelstadt und die umliegenden Wirtschaftsstandorte sind von Scherfede aus gut erreichbar.

Die Kombination aus Wohnlage im Ortsteil, separater Gewerbenutzung, guter Infrastruktur und regionaler Erreichbarkeit macht den Standort vielseitig nutzbar. Damit spricht das Objekt sowohl private Wohnungsmieter als auch kleinere Gewerbenutzer an.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	272,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit EG

Exposé - Galerie



Rückseite Haus



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG

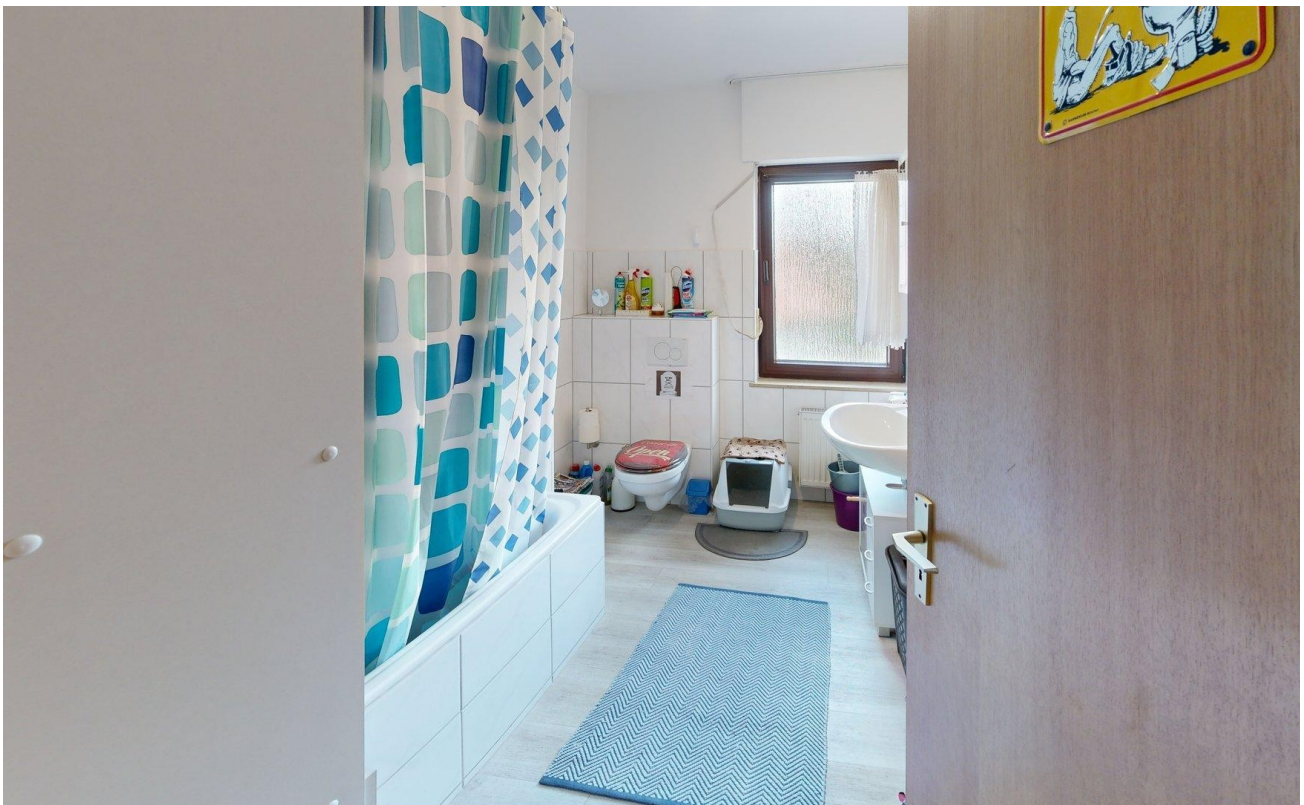


Heizungsaufstellraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmer WE OG



Bad WE OG

Exposé - Galerie



Küche WE OG



Schlafzimmer WE OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer WE DG



Bad WE DG

Exposé - Galerie



Treppe zwischen 1. und 2. DG



Raumaufteilung 2. DG

Exposé - Galerie

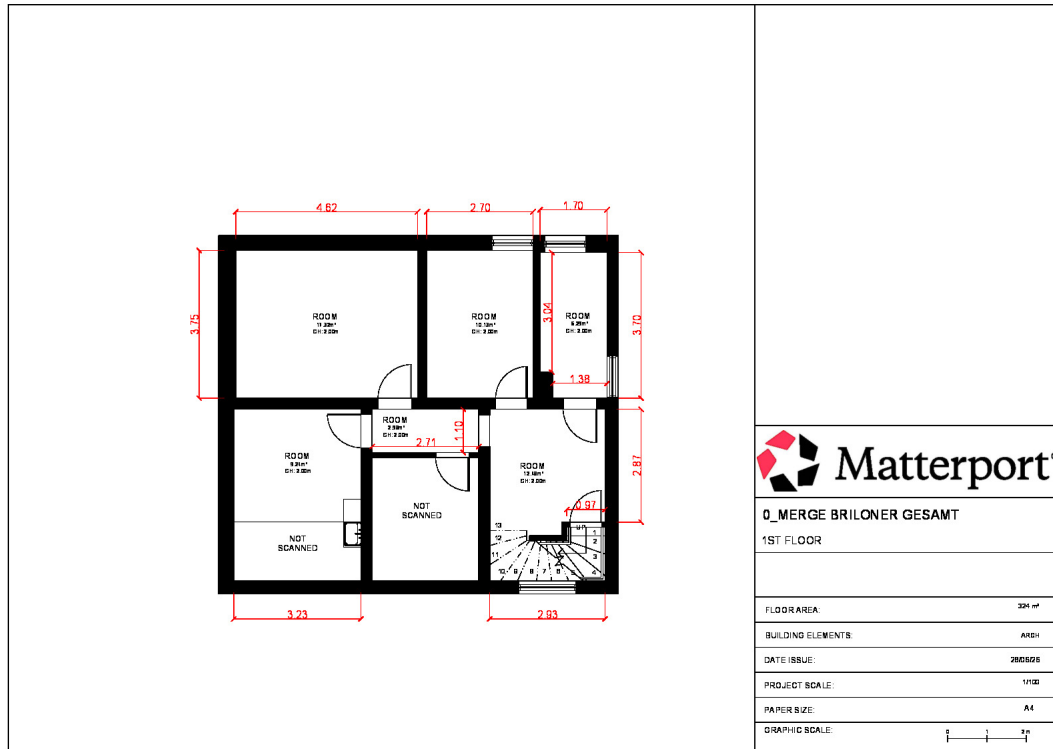


Zimmer 1 von 2 2.DG

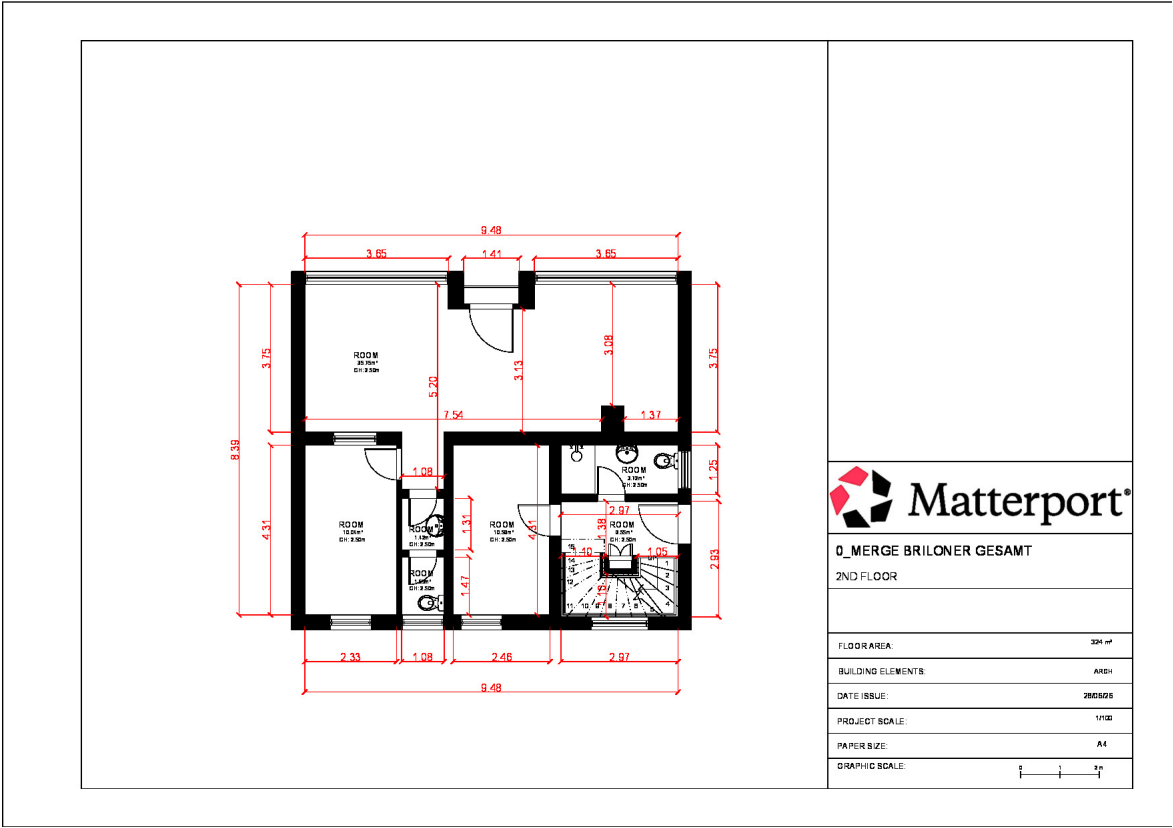


Zimmer 2 von 2 2.DG

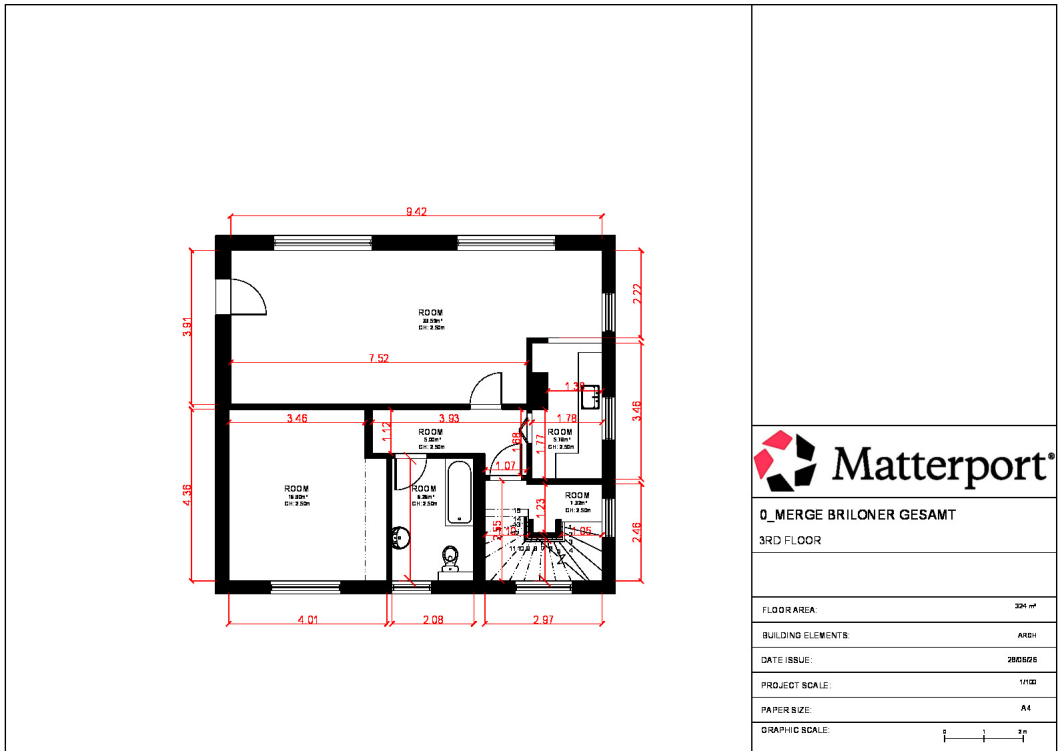
Exposé - Grundrisse



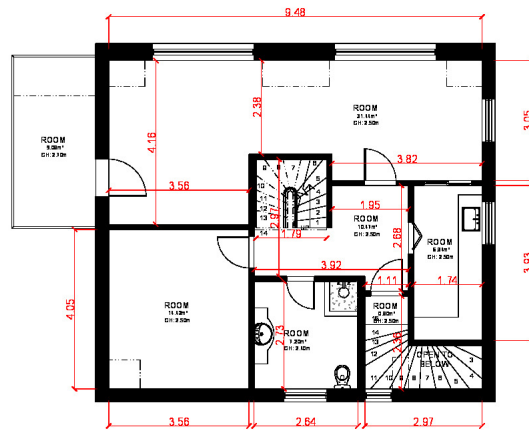
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



 Matterport®	
0_MERGE BRILONER GESAMT	
4TH FLOOR	
FLOOR AREA:	234 m²
BUILDING ELEMENTS:	AREH
DATE ISSUE:	28/05/16
PROJECT SCALE:	1/100
PAPER SIZE:	A4
GRAPHIC SCALE:	

Exposé - Grundrisse

