
EXPOSÉ – Ringstraße 13 · 46342 Velen

Kaufpreis: 480.000,00 € · Verhandlungsbasis

Wertbeständiges Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial

 Ca. 398 m² Wohnfläche · bis zu 3–4 Wohneinheiten realisierbar

 Massive Backsteinbauweise · Baujahr 1958 / Erweiterung 1978

 2 Garagen + 4 Außenstellplätze · 3 Freiflächen

 480.000,00 €



1. OBJEKTDATEN



Merkmal	Angabe
Adresse	Ringstraße 13, 46342 Velen
Gemarkung / Flur / Flurstück	Velen-Dorf / Flur 2 / Nr. 188
Baujahr	1958 · Erweiterung 1978
Wohnfläche nach DIN 277	ca. 398,44 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 624 m ²
Etagen	Kellergeschoss · Erdgeschoss · Dachgeschoss
Konstruktion	24 cm Massivmauerwerk mit Verblendziegel
Heizung	Öl-Heizung, Baujahr 2003
Energieausweis	Klasse F · 178,1 kWh/(m ² ·a) · gültig bis 20.10.2031
Garagen/Stellplätze	2 Garagen + 4 Außenstellplätze
Verfügbarkeit	sofort

2. LAGE & UMFELD

Das Grundstück befindet sich in der Ringstraße, einer ruhigen Seitenstraße in gewachsener Ein- und Zweifamilienhauslage im Kernort von Velen. Die Straße zeichnet sich durch geringe Verkehrsbelastung, breite Bürgersteige und eine durchgrünte, gepflegte Nachbarschaft aus. Das Objekt liegt auf einem Eckgrundstück mit doppelter Straßenfront und ist von beiden Seiten erschlossen.

- Gute Anbindung nach Borken, Coesfeld und Gronau
- Umgeben von gepflegter Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- Naherholung, Wander- und Radwege in unmittelbarer Nähe
- Alles des täglichen Bedarfs in maximal 7 Minuten fußläufig erreichbar
- Apotheke, Ärzte, Grundschule, Kindergarten und Supermärkte befinden sich in der Nähe
- Die Bushaltestelle liegt nur 120 Meter vom Haus entfernt
- Die weiterführenden Schulen (Real- und Gesamtschule) erreichen Sie in wenigen Gehminuten



Wohnumfeld:

Überwiegend massive Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1950er–1980er Jahren; gepflegte Vorgärten, hoher Grünanteil, familiäre Struktur

Soziale Struktur:

Velen zählt rund 12.700 Einwohner, verfügt über eine hohe Wohneigentumsquote von ca. 75 % und gilt als familienfreundliche Gemeinde mit stabiler Bevölkerungsentwicklung

Natur & Erholung:

Unmittelbarer Zugang zu Wander- und Radwegen des westlichen Münsterlands, zum Tiergarten Velen mit der Lindenallee sowie zum Naherholungsgebiet um das Wasserschloss Velen

3. GEBÄUDE & AUFBAU

Erdgeschoss

- ca. 258 m², zwei voneinander abgrenzbare Bereiche
- Jeweils Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad
- 2 Terrassen (Süd-/Westausrichtung, 13,81 m² + 12,17 m²)

Dachgeschoss

- ca. 229,72 m²
- 1–2 weitere Wohneinheiten realisierbar
- 3–4 Schlafzimmer, 2–3 Bäder, 2 Küchen
- Dachterrasse (12,31 m²)

Kellergeschoss

- ca. 133,57 m² · voll unterkellert, trocken
- Hobbyraum (52,63 m²), Waschkeller, Versorgungsräume

Zustand

- Massive Backsteinbauweise — wertbeständig
- Ziegeldach + Flachdachanbau
- Isolierglasfenster
- Baumaßnahmen genehmigt
- Modernisierungsrückstand vorhanden — Sanierung empfohlen



4. MIETRENDITE — 3 WOHNHEINHEITEN

Einheit	Fläche	Kaltmiete/m ²	Monatskaltmiete	Jahreskaltmiete
Einheit 1 (EG)	ca. 133 m ²	7,50 €	997,50 €	11.970 €
Einheit 2 (EG/Anbau)	ca. 133 m ²	7,50 €	997,50 €	11.970 €
Einheit 3 (DG)	ca. 132 m ²	7,20 €	950,40 €	11.405 €
Gesamt	398 m ²	Ø 7,40 €	2.945 €	35.345 €/Jahr

Nettoertrag

Position	Betrag/Jahr
Bruttojahresmiete	35.345 €
– Grundsteuer B	–950 €
– Gebäudeversicherung	–1.450 €
– Verwaltung & Hausgeld	–2.800 €
– Instandhaltungsrücklage	–5.738 €
– Heiz-/Nebenkosten	–5.400 €
= Nettojahresertrag vor Steuern	19.007 €

- Bruttorendite: 3,82 %
- Nettorendite: 2,05 %
- Monatlicher Nettoertrag: ca. 1.584 €
- → Nach energetischer Modernisierung: Nettorendite > 3 %

5. BAURECHT & POTENZIAL

- ✓ Baumaßnahmen 1964 + 1978 genehmigt — uneingeschränkt nutzbar
- ✓ Aufteilung in 3–4 Einheiten im vorhandenen Rahmen ohne Genehmigungsrisiko sofort möglich

6. HIGHLIGHTS

- ✓ 398 m² Wohnfläche — seltenes Angebot in Velen
- ✓ Bis 4 Wohneinheiten — Anlage, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzung
- ✓ 3 Freiflächen: 2 Terrassen + Dachterrasse
- ✓ 2 Garagen + 4 Außenstellplätze
- ✓ Massivbauweise — wertbeständig
- ✓ Voll unterkellert — viel Zusatzraum
- ✓ Ruhige, grüne Wohnlage
- ✓ Deutliche Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung

7. ENERGIE & MODERNISIERUNG

Merkmal	Wert
Effizienzklasse	F
Endenergiebedarf	178,1 kWh/(m ² ·a)
Heizung	Öl-Heizung (2003)
CO ₂ -Emissionen	55,47 kg/(m ² ·a)
Gültig bis	20.10.2031

Empfohlene Maßnahmen: Dämmung Dach/Wände, ggf. Heizungstausch (Fernwärme/Pellets),
Fenstererneuerung → senkt Kosten & steigert Wert

8. UNTERLAGEN & KONTAKT

Beigefügte Unterlagen:

- Wohnflächenberechnung nach DIN 277
- Grundrisse aller Etagen
- Energieausweis
- Auszüge Bauakte (Genehmigungen 1964/1978)
- Lagepläne & Fotos

Kontakt:

Andree Agapov

Architekt AKNW

Telefon: 0176-84695424

E-Mail: agapov.andree@web.de

Besichtigungen nach Vereinbarung. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum & Zwischenverkauf vorbehalten.

9. FOTOS AUSSEN



9. FOTOS INNEN



