



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

## **Neu bauen oder sanieren ! - MFH auf großem Grundstück im Herzen von Albersloh**

**Objekt-Nr.:**  
**65121#CBSVF**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 48324 Sendenhorst



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Mieteinnahmen (Ist)

**18.588 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**5,95 %**

Wohnfläche (ca.)

**252 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**536 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**252 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Stellplätze

**3**

Baujahr

**1885**

Stellplätze

**3**

Lage/Gebiet

**Ortslage**

Zustand

**sanierungsbeduerftig**

Dachform

**Satteldach**

## Beschreibung

Heute können wir Ihnen eine Immobilie anbieten, die dem Erwerber gleich zwei Optionen offeriert.

Das bestehende Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf einem 536 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt direkt im Ortskern von Sendenhorst-Albersloh.

Erbaut wurde das ursprüngliche, teilunterkellerte Gebäude Ende des 19. Jahrhunderts. Nach dem 2. Weltkrieg, ca. Mitte bis Ende der 40er Jahre, wurde das Wohn- und Wirtschaftsgebäude umgebaut. Ein Teil des Wohnhauses ist heute zweigeschossig, der andere eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Weitere Umbauarbeiten, welche unter anderem die Aufteilung der Räumlichkeiten bzw. der Wohneinheiten und der Außenzugänge betrafen, wurden zwischen 1964 und 1970 vorgenommen.

Ein im hinteren Teil des Grundstücks befindliches, ehemaliges Stallgebäude wurde 1972 umgebaut. Neben einem Heizungsraum und einem Öl-Lagerraum befinden sich hier noch weitere Lagerräume.

Die vorhandene Öl-Zentralheizung wurde Anfang der 2000er Jahre eingebaut.

Ein aktueller Energieausweis für das Wohngebäude wird derzeit erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Zwei der drei vorhandenen Wohneinheiten sind in einem gut vermietbaren Zustand. Die Hauptwohneinheit hingegen ist sanierungs- und renovierungsbedürftig.

Die Wohnfläche des Bestands beträgt insgesamt ca. 252 m<sup>2</sup>.

Für Parkmöglichkeiten ist im Hofbereich gesorgt.

Alle drei Wohneinheiten sind derzeit befristet an die Stadt Sendenhorst vermietet, die diese als Unterbringungsmöglichkeit für Geflüchtete nutzt.

Der Mietvertrag wurde vor kurzem um ein weiteres Jahr, bis zum 31.12.2025 verlängert. Ob die Möglichkeit einer abermaligen Verlängerung besteht, müsste zu gegebener Zeit zwischen dem zukünftigen Eigentümer und der Stadt Sendenhorst geklärt werden.

Die derzeitigen Mieteinnahmen (Nettokaltmiete) für die Immobilie belaufen sich auf monatlich 1.549 €.

Alternativ besteht aber auch die Möglichkeit, den Altbestand abzureißen und ein neues Mehrfamilienhaus zu errichten.

Der Verkauf des Objekts erfolgt mit einer bereits fertiggestellten Planung für den Neubau eines teilunterkellerten Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten.

Die geplante Wohnfläche beträgt insgesamt 476,93 m<sup>2</sup>, während die Nutzfläche im Kellergeschoss 80,26 m<sup>2</sup> umfasst. Der erforderliche Nachweis für 6 PKW-Außenstellplätze sowie 13 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück wurde bereits erbracht.

Die Voraussetzung für den Abriss des Altbestandes und die Realisierung der Neubebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Albersloh Dorfkern", welche vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst beschlossen wurde.

Wann mit dem endgültigen Beschluss zu rechnen ist, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Für den Abriss muss eine Genehmigung erteilt werden, und die bereits fertiggestellte Planung muss dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 12 angepasst werden, um die Genehmigungsfähigkeit zu gewährleisten.

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat für den Bereich "Albersloh Dorfkern" eine Veränderungssperre für die Dauer der Planung erlassen, die aufgehoben wird, sobald der Bebauungsplan Nr. 12 Rechtsgültigkeit erlangt.

Die Planunterlagen für einen eventuellen Neubau können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Für weitere Informationen oder auch zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

## **Ausstattung**

# Altbestand:

- Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf einem 536 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Herzen von Sendenhorst-Albersloh
- Baujahr: 1885
- Massivbauweise / Satteldach
- Teilunterkellert
- Zum Teil zweigeschossig und zum Teil eingeschossig mit ausgebautem DG
- Bestands-Wohnfläche: ca. 252 m<sup>2</sup>
- 2 der 3 Wohneinheiten in gut vermietbarem Zustand
- Hauptwohneinheit sanierungs- und renovierungsbedürftig
- Ehemaliges Stallgebäude im hinteren Bereich des Grundstücks
- Jetzige Nutzung des Stallgebäudes: Heizungsraum, Öl-Lagerraum und Lagerräume (Nutzung durch die Bewohner der 3 WE)
- Baujahr Öl-Heizung: ca. Anfang der 2000er Jahre

- Aktueller Energieausweis für das Wohngebäude wird derzeit erstellt
- PKW-Stellplätze / Parkmöglichkeiten im Hofbereich vorhanden
- Alle 3 WE derzeit befristet vermietet (bis zum 31.12.2025) an die Stadt Sendenhorst als Unterbringungsmöglichkeit für Geflüchtete.
- Möglichkeit einer abermaligen Verlängerung des Mietvertrages muss zu gegebener Zeit zwischen dem zukünftigen Eigentümer und der Stadt Sendenhorst geklärt werden.
- Derzeitige monatliche Mieteinnahmen (Nettokaltmiete): 1.549 €
- Jahresnettokaltmiete: 18.588 €
- Verlängerung der Befristung ggf. möglich

# Ggf. Abriss Altbestand und Neubau eines MFH:

- Verkauf des Objekts erfolgt mit fertiggestellter Planung für den Neubau eines teilunterkellerten MFH mit 6 WE
- 3 Vollgeschosse: EG, OG, DG
- Erzielbare Wohnfläche lt. Planung: 476,93 m<sup>2</sup>
- Erzielbare Nutzfläche - KG - lt. Planung: 80,26 m<sup>2</sup>
- Erforderlicher Nachweis für 6 PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück erbracht.
- Erforderlicher Nachweis für 13 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück erbracht.
- Voraussetzung für den Abriss des Altbestandes und die Realisierung der Neubebauung lt. fertiggestellter Planung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Albersloh Dorfkern" beschlossen.

Wann mit dem endgültigen Beschluss zu rechnen ist, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Für den Abriss des Altbestandes muss eine Genehmigung erteilt und die bereits fertiggestellte Planung dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 12 entsprechend angepasst werden, um Genehmigungsfähigkeit zu erzielen.

Für den Bereich "Albersloh Dorfkern" wurde seitens des Rates der Stadt Sendenhorst eine Veränderungssperre für die Dauer der Planung erlassen. Die Aufhebung soll erfolgen, sobald der Bebauungsplan Nr. 12 Rechtsgültigkeit erlangt.

Die Planunterlagen für einen evtl. Neubau können unsererseits bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

## **Sonstiges**

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 5,95 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/ Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

02506-1055

## Lage & Umgebung

48324 Sendenhorst

Albersloh ist einer von zwei Ortsteilen der Stadt Sendenhorst, welche im nordrheinwestfälischen Kreis Warendorf liegt.

Verteilt über eine Fläche von 48,76 km<sup>2</sup> leben mittlerweile ca. 4.250 Einwohner in Albersloh. Da der Ort sich seinen „ländlich dörflichen“ Charme bis heute bewahren konnte, ist er als „Wohnort mit Entschleunigungs-Garantie“ das perfekte Pendant zum stressigen, lauten Arbeitsalltag.

Gegliedert ist Albersloh in die Ortsteile/Bauernschaften Dorf, Sunger, Rummler, Berl, West I, West II, Storp, Alst und Ahrenhorst.

Die Nähe zu den Gemeinden/Stadtteilen MS-Angelmodde, MS-Wolbeck, Alverskirchen (Gemeinde Everswinkel), Sendenhorst, Drensteinfurt, Rinkerode (Stadt Drensteinfurt) und Hilstrup (Stadt Münster), macht den Ort einerseits für Berufspendler attraktiv, andererseits halten ein Großteil dieser Nachbargemeinden/-Stadtteile vielfältige Angebote in jeglicher Hinsicht bereit.

Für die tägliche Grundversorgung bietet der Ortsteil wirklich alles, was man benötigt:

Es gibt einen EDEKA-Markt, eine Metzgerei, zwei Bäckereien, einen Hofladen, einen Tankstellenshop, einen Getränkehandel und eine SB-Filiale der SK Münsterland-Ost.

Zudem kann Albersloh mit vielen weiteren Einzelhandelsgeschäften aufwarten:

Zum Beispiel Geschenkartikel, Haushaltswaren, Stoffe und Kurzwaren, Blumenhandel und Floristik, Servicepartner für Technik, Elektrofachmarkt, Autohandel, Möbelgeschäft, Motorradgeschäft, Schuhhandel, Parkettböden-Fachhandel und einen großen Raiffeisen-Markt mit Tankstelle.

Werden Handwerker benötigt, muss man auch nicht lange suchen. Im Ort sind unter anderem Elektriker, Installateure, Tischler, Dachdecker und Gartenbaubetriebe ansässig.

Auch für das leibliche Wohl ist gesorgt. Restaurants, Gaststätten, Imbisse und ein Eis-Café stehen in Albersloh zur Auswahl.

Die Gesundheit kommt auch nicht zu kurz. Apotheke, Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Heilpraktiker, innerh. des Ortes, sorgen für schnelle Hilfe, wenn`s nötig ist.

Das St. Josef-Haus, eine Pflegeeinrichtung, bietet neben betreutem Wohnen, Kurzzeit-, Langzeit- und Tagespflege auch einen offenen Mittagstisch an.



Für die fachgerechte Betreuung und Bildung der jüngsten Albersloher sorgen 3 Kitas und die Ludgerus-Grundschule.

Weiterführende Schulen gibt es in Sendenhorst, MS-Wolbeck und Drensteinfurt.

Zur Freizeitgestaltung stehen unter anderem ein Jugendzentrum, der SV DJK Grün-Weiß Albersloh 1954 mit den unterschiedlichsten Angeboten und der Reit- und Fahrverein Albersloh e.V. zur Verfügung.

Eine Vielzahl an Vereinen sorgt dafür, dass auch bei den Erwachsenen keine Langeweile aufkommt. Hierzu zählen der bereits genannte SV, der Albersloher Kanu Club, die Frauengemeinschaft, der Heimatverein e.V. Albersloh, eine „Boulegruppe“ oder auch der ortsansässige Schützenverein.

Da der Ort selbst umgeben ist von Feldern, Wiesen und einem großen Wald-/ Naherholungsgebiet, der Hohen Ward, bieten sich natürlich ausgedehnte Rad- und Wandertouren zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung an.

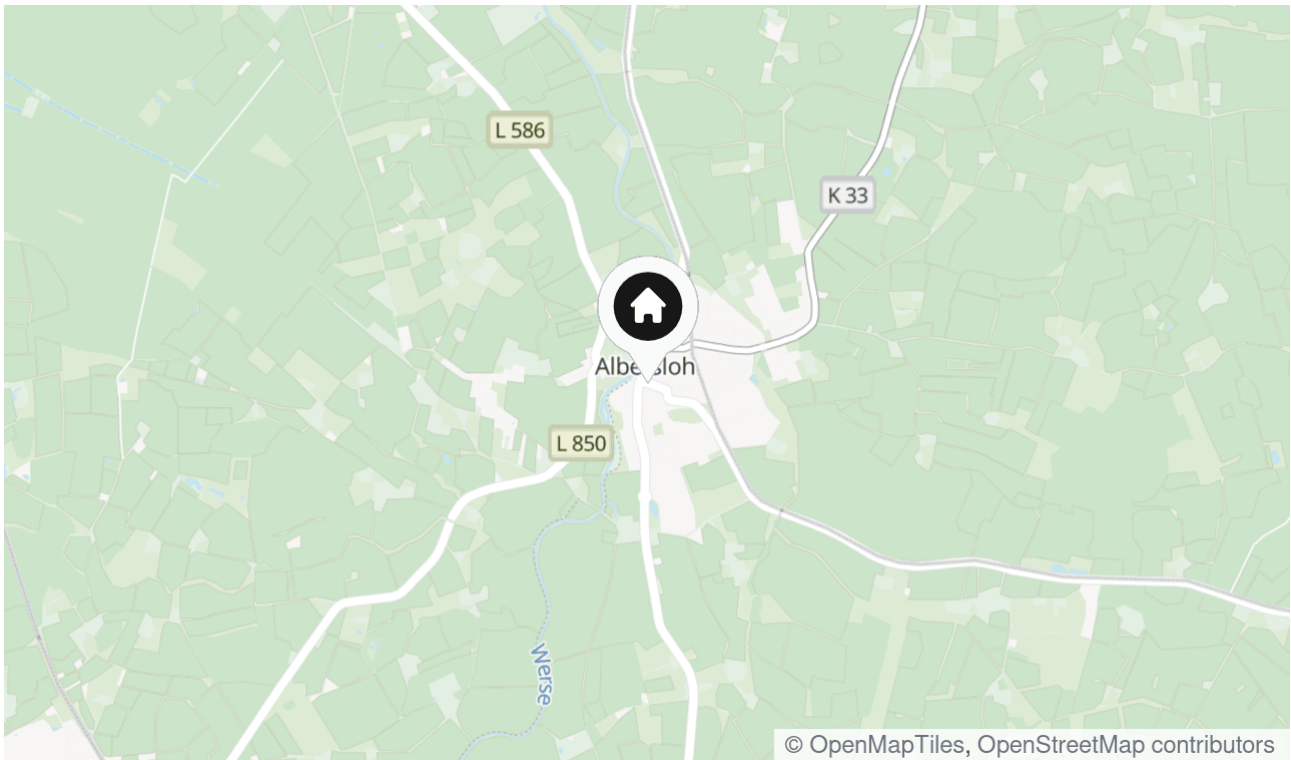
Der Werse-Rad-Weg ist 123 km lang, verläuft durch den Süden vom Kreis WAF und somit auch durch das „Werse-Dorf“ Albersloh.

Auch der Süd-Kurs der 210 km langen 100-Schlösser-Route führt direkt durch Albersloh.

Da sowohl Sendenhorst als auch der Ortsteil Albersloh sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden sind, lassen sich die umliegenden Orte, Städte und Regionen, wie zum Beispiel Drensteinfurt, Münster oder auch das Ruhrgebiet problemlos mit dem PKW erreichen.

Außerdem ist der Ort mittels einer Regional- und einer Schnellbuslinie an Sendenhorst, Beckum und Münster angebunden.

Die Bahnstrecke Münster-Warstein, welche durch Albersloh verläuft, dient zwar zurzeit nur dem Güterverkehr, für den öffentlichen Personenverkehr zwischen Sendenhorst und dem Hauptbahnhof Münster wird die Reaktivierung der Linie in den kommenden Jahren aber bereits vorbereitet.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Straßenansicht



Straßenansicht



Giebel



Innenhof



Scheune

## Kontakt

### Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

E-Mail: [oscar.lass@lass-immobilien.de](mailto:oscar.lass@lass-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herrn Oscar Lass

### Impressum

[www.lass-immobilien.de/impressum/](http://www.lass-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.lass-immobilien.de](http://www.lass-immobilien.de)

