

31 GARAGEN. 1.526 M² GRUNDSTÜCK. 24.180 € JAHRESMIETE.

Voll vermietete Kapitalanlage mit zusätzlichem Ertragspotenzial in Lünen Wethmar





Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



31 GARAGEN. 1.526 M² GRUNDSTÜCK. 24.180 € JAHRESMIETE.

Voll vermietete Kapitalanlage mit zusätzlichem Ertragspotenzial in Lünen Wethmar.

Eine Kapitalanlage, die bereits heute funktioniert – und morgen noch Potenzial bietet.

Manchmal sind es gerade die klaren und unkomplizierten Immobilien, die als Kapitalanlage überzeugen.

Dieser gepflegte Garagenhof in der Lindenstraße 23–25 in Lünen bietet genau diese Qualität:

31 vermietete Garagen auf einem rund 1.526 m² großen Grundstück, eine seit Jahren etablierte Nutzung und aktuell rund 24.180 € Jahresnettokaltmiete.

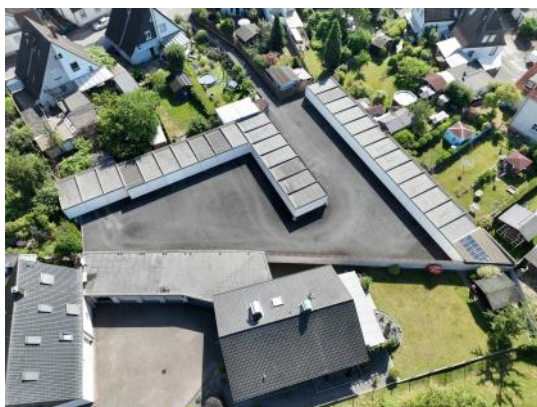
Alle Garagen sind vermietet. Die Einnahmen verteilen sich auf 31 einzelne Mietverhältnisse, wodurch das Mietausfallrisiko breit gestreut ist.

Gleichzeitig bietet das großzügige Grundstück interessante Perspektiven:

Nach derzeitiger Einschätzung besteht die Möglichkeit, **zusätzlich etwa 5 bis 10 Außenstellplätze** zu schaffen und damit die Ertragssituation perspektivisch weiterzuentwickeln.

Ein Investment mit einer Kombination, die bei kleineren Immobilienportfolios besonders interessant ist:

bestehende Mieterträge · überschaubare Struktur · eigener Grundbesitz · zusätzliches Potenzial



EINE IMMOBILIE, DIE BEREITS HEUTE ERTRÄGE LIEFERT

Der Garagenhof präsentiert sich in einem **sehr guten und gepflegten Zustand**. Die Anlage wurde **1997** errichtet und verfügt über insgesamt **31 Garagen**, die vollständig vermietet sind. Damit entsteht eine für Kapitalanleger interessante Ausgangssituation: Statt zunächst Mietinteressenten gewinnen oder Leerstände beseitigen zu müssen, übernimmt der Käufer eine **bereits etablierte Vermietungssituation**. Die aktuell erzielte Jahresnettokaltmiete von **24.180 €** erzielt bei einem Kaufpreis von 475.000 € eine gute **Bruttoanfangsrendite**. Besonders interessant ist dabei die Struktur der Einnahmen: Die Gesamtmiete verteilt sich nicht auf einen einzelnen Gewerbemieter, sondern auf **31 separate Mietverhältnisse**. Das sorgt für eine breite Streuung der Mieteinnahmen.

31 MIETVERHÄLTNISSE STATT EINES EINZELNEN MIETERS

Für Kapitalanleger ist die Struktur der Einnahmen ein wesentlicher Aspekt.

Hier stammt die Jahresmiete von insgesamt **31 Garagenmietern**. Selbst wenn es bei einzelnen Garagen einmal zu einem Mieterwechsel kommen sollte, betrifft dies grundsätzlich nur einen kleinen Teil der Gesamtmiete. Die durchschnittliche aktuelle Garagenmiete liegt bei rund **65 € monatlich**.

Gerade in Verbindung mit der Wohnlage und der nach Angaben des Eigentümers bestehenden Nachfrage nach Garagen ergibt sich damit eine interessante Ausgangsbasis für eine langfristige Vermietung.

Einfaches Mietmodell. Viele einzelne Mietverhältnisse. Geringe Abhängigkeit von einzelnen Mietern.

1.526 M² GRUNDSTÜCK – MEHR ALS NUR EIN GARAGENHOF

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die Größe des Grundstücks. Auf rund **1.526 m²** befindet sich heute der gepflegte Garagenhof mit großzügigen befestigten Verkehrs- und Rangierflächen. Die Anlage wirkt aufgeräumt und funktional. Die vorhandenen Flächen ermöglichen eine komfortable Erschließung der einzelnen Garagen und sorgen dafür, dass die Nutzung nicht auf das reine Abstellen von Fahrzeugen beschränkt gedacht werden muss.

Gerade die Grundstücksgröße eröffnet einen weiteren interessanten Ansatz: **Zusätzliches Stellplatzpotenzial**

Nach derzeitiger Einschätzung könnten auf dem Grundstück **etwa 5 bis 10 zusätzliche Außenstellplätze** geschaffen werden. Bei einer möglichen monatlichen Miete von etwa **25 bis 30 € je Stellplatz** ergibt sich daraus ein zusätzliches jährliches Mietpotenzial von: **ca. 1.500 bis 3.600 €**. Damit könnte sich die Jahresnettokaltmiete perspektivisch – bei vollständiger Umsetzung und Vermietung – auf bis zu rund **27.780 € jährlich** erhöhen. **Wichtig:** Die tatsächliche Anzahl und Realisierbarkeit zusätzlicher Stellplätze ist im Rahmen der weiteren Planung und unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen und technischen Voraussetzungen zu prüfen. Die genannten Werte stellen daher ein Entwicklungspotenzial und keine bereits genehmigte Stellplatzanlage dar.



FACT SHEET

ALLE WICHTIGEN INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK



„Fazit & Angebot“

◆ HIGHLIGHTS

- ✓ Voll vermietet
- ✓ Breite Einnahmenbasis
- ✓ 2 Überschaubare Struktur
- ✓ Zusätzliches Potential
- ✓ Zukunftsimpuls im Umfeld / IGA 2027
- ✓ Sehr gepflegte Anlage mit guter Rendite

Das Investment auf einem Blick

Voll vermietete Kapitalanlage mit zusätzlichem Ertragspotenzial in Lünen



LAGE & IGA 2027



Die Immobilie liegt in Lünen an der Lindenstraße in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld. Für Garagen und Stellplätze ist insbesondere die wohnortnahe Erreichbarkeit ein wesentlicher Nachfragefaktor

ZUKUNFTSIMPULS: LANDSCHAFTSPARK VIKTORIA

Im Rahmen der IGA 2027 entwickelt die Stadt Lünen auf dem ehemaligen Zechengelände Victoria I/II den mehr als 40 Hektar großen Landschaftspark Viktoria als zentralen Bestandteil des Lünener Zukunftsgartens. Vorgesehen sind unter anderem Wege- und Aufenthaltsbereiche sowie Spiel- und Sportangebote. Die IGA 2027 soll am 23. April 2027 eröffnet werden; die Parkentwicklung ist auf eine langfristige Nutzung über das IGA-Jahr hinaus ausgerichtet.



OBJEKTART

Garagenhof



BAUJAHR

1997



ANZAHL

31 Garagen



GRUNDSTÜCK

1.526 m²



TYP

Einzelgaragen



STELLPLÄTZE

Perspektive: 5 – 10 zusätzliche Außenstellplätze



KAUFPREIS

475.000 €



ENERGIEAUSWEIS

Nicht erforderlich



DER ANLAGENCHARAKTER

- 31 einzelne Mietverhältnisse
- 100 % Vermietung
- Hohe Nachfrage
- Klar umrissene Nutzung
- Langfristiges Potential



PERSPEKTIVE

- Das rund 1.526m²große Grundstück eröffnet nach derzeitiger Einschätzung die Möglichkeit, **etwa 5 bis 10 zusätzliche Außenstellplätze** zu schaffen.

ZUSÄTZLICHER MIETERTRAG

- Bei 25-30 € Monatsmiete je Stellplatz ergibt sich rechnerisch ein zusätzliches Jahresmietpotenzial von ca. 1.500 € bis 3.600 €

KOMPETENT | PERSÖNLICH | ZUVERLÄSSIG

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG · Telefon 02306-6993 · E-Mail info@vonBohlenImmobilien.de · Website vonbohlenimmobilien.de



LAGE MIT ZUSÄTZLICHEM ZUKUNFTSIMPULS Lünen entwickelt sich – und das Umfeld der Immobilie gewinnt perspektivisch an Bedeutung.

Ein zusätzlicher Aspekt dieser Immobilie ist die Entwicklung des Umfeldes im Zusammenhang mit der **Internationalen Gartenausstellung IGA 2027**.

Im Rahmen der IGA entsteht in Lünen auf dem ehemaligen Zechengelände Victoria I/II der **Landschaftspark Viktoria**. Das Areal umfasst mehr als 40 Hektar und bildet einen zentralen Bestandteil des Lünener Zukunftsgartens.

Geplant sind unter anderem großzügige Wege- und Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Sportangebote sowie zahlreiche neue Bäume. Die Stadt Lünen verfolgt dabei ausdrücklich eine Entwicklung, die über das IGA-Jahr 2027 hinaus Bestand haben soll.

Die Eröffnung der IGA 2027 ist für den **23. April 2027** vorgesehen.



Was bedeutet das für diese Immobilie?

Mit der Entwicklung des Landschaftsparks und den damit verbundenen neuen Freizeit-, Aufenthalts- und Besucherangeboten erhält das Umfeld einen zusätzlichen Impuls. Damit kann perspektivisch auch die Nachfrage nach **wohnungsnahe und gut erreichbaren Abstell- und Parkmöglichkeiten** an Bedeutung gewinnen. Gerade vor diesem Hintergrund ist die vorhandene Stellplatzreserve interessant. **Die IGA ist dabei nicht als Garantie für steigende Mieten oder eine bestimmte Wertentwicklung zu verstehen. Sie stellt vielmehr einen zusätzlichen Standortfaktor dar, der für die langfristige Perspektive der Immobilie von Interesse sein kann.**

Der Kaufpreis: 475.000,- €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsachlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform.

Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen.

Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Lange Straße 79

44532 Lünen

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.