

Investiere in Deins

Immobilien als Kapitalanlage mit
einer Eigenkapitalrendite von bis zu 15 %



KfW-
Effizienzhaus

70 EE

Enger



Grafenweg 1-5,
Fürstenweg 1-3 und 5-9
32130 Enger

Investiere in Deins mit der DFK Group



Profitiere von Wertzuwachs und Mieteinnahmen

Wir bauen und sanieren
ausschließlich in Wachstums-
und Metropolregionen.



Werde mit Investitions- verantwortung begleitet

Von der Bank bis zur Vermietung
Deiner Immobilie. Wir begleiten
Deinen immobiliengebundenen
Vermögensaufbau. Vor, während
und nach dem Kauf.



Verlass Dich auf planbare Investitionsanteile

Mieteinnahmen, Zinsen, Tilgung,
Ausgaben, Renovierungen. Vor
dem Kauf steht Dein monatlicher
Investitionsaufwand fest -
auf den Euro genau.

DFK Group - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



DFK Construction

Als Kapitalanlage gedacht
und gebaut

- ✓ Hohe Bauqualität
- ✓ Zukunftssichere Lage
- ✓ Für die langfristige Vermietung entwickelt



DFK Finance

Inkl. Full-Service
Sicherheiten

- ✓ Kaufpreisfälligkeit erst bei Abnahme
- ✓ Professionelle Finanzierungsstrategie
- ✓ Übernahme von Reparaturkosten



DFK Home

Für Sie vermietet

- ✓ Mietzahlungen ohne Wenn und Aber
- ✓ Full-Service Mietsonderverwaltung

+500

Wohnungen jährlich
neu oder saniert

+800

Mio. EUR
Immobilienvermögen



Eigentum + Mieter
dfkgroup.de

48 attraktive Wohnungen

📍 Grafenweg 1-5, Fürstenweg 1-3 und 5-9, 32130 Enger



Willkommen in Enger



Ganz im Nordosten Nordrhein-Westfalens liegt die Stadt Enger. Seit 2012 trägt sie den Beinamen „Widukindstadt“. Dieser geht auf den Sachsenherzog Widukind zurück, der hier – westlich von Herford und nördlich von Bielefeld – laut Legende im 8. Jahrhundert begraben worden sein soll. Seine Grabstätte wird in der Stiftskirche in Enger vermutet. Das Gotteshaus bildet das Herz der Stadt und ist mitten in der historischen Altstadt gelegen. Hier geben jahrhundertealte Fachwerkhäuser der Widukindstadt ihr besonderes Flair. Rund um den Stadtkern hat sich in den insgesamt neun Ortsteilen eine moderne Wohnumgebung entwickelt, die heute Heimat für mehr als 20.000 Einwohner ist.

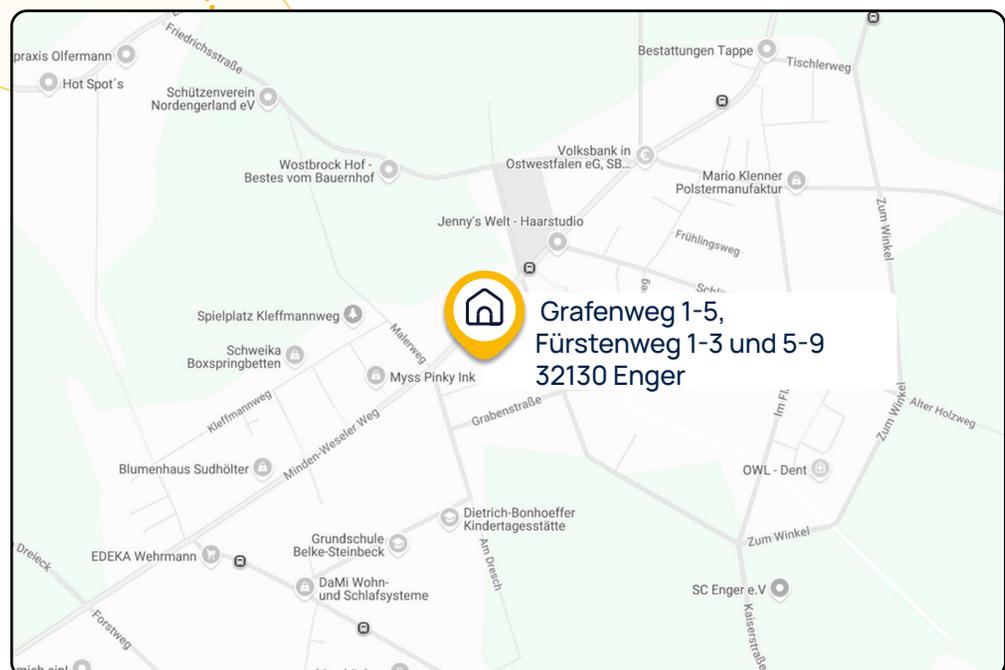
Für seine Bewohner und Gäste hält das Mittelzentrum eine umfassende Nahversorgung bereit. Von Supermärkten über Banken bis zu Ärzten aller Fachrichtungen ist alles vor Ort und in Kürze erreichbar. Mit vier Grundschulen und je einer Haupt- und Realschule sowie dem Widukind Gymnasium sind alle Schulformen abgedeckt. Darüber hinaus bietet Enger ein breites Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten, welches über unzählige Vereine organisiert ist. Im Bereich von Kultur und Musik sorgen mundartliches Theater und mehrere Chöre für Unterhaltung. Zu guter Letzt ist mit dem Widukind-, dem Gerberei- und dem Kleinbahn-Museum eine kleine Museumslandschaft in Enger entstanden.

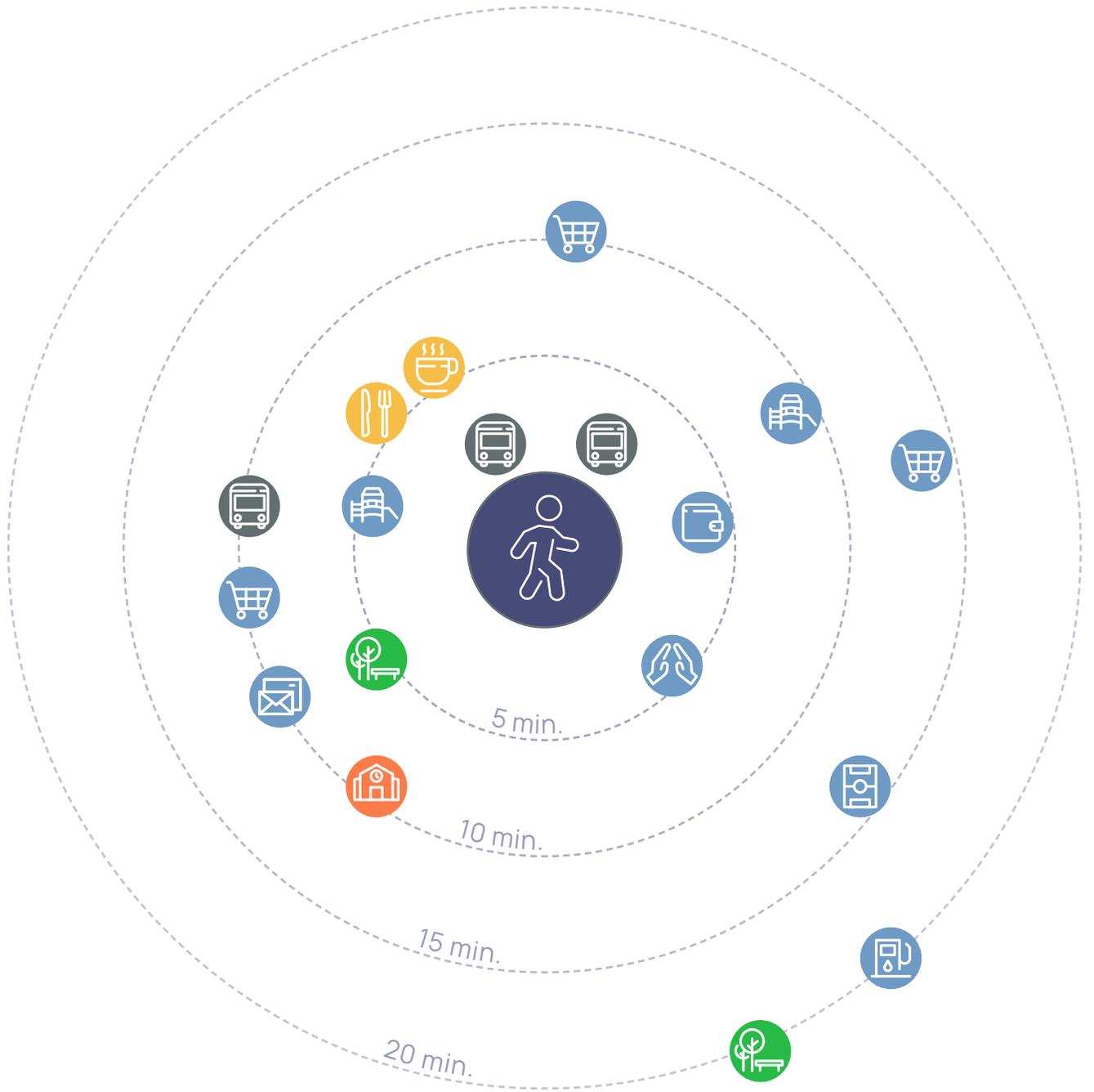
Herzoglich leben in der Widukindstadt

Per Auto in **25 Minuten**
in Bielefeld

4 Kilometer bis zur A30 und
12 Kilometer bis zur A2

Ruhige Wohnlage mit
guter Anbindung





Highlights in der Nähe

Grafenweg 1-5, Fürstenweg 1-3 und 5-9
32130 Enger

-  Schulen
-  Restaurants
-  Cafés
-  Parks
-  Bushaltestellen

-  Supermärkte
-  Tankstellen
-  Banken
-  Spielplätze
-  Sportzentren
-  Religion

Objektbeschreibung

- KfW-Effizienzhaus 70 EE
 - Energieeffiziente Modernisierung der Haussubstanz
 - Hohes Potenzial
-

Bei diesem Objekt handelt es sich um den Neubau eines modernen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 102 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Das Gebäude erstreckt sich über fünf Etagen und bietet Wohnflächen zwischen 25,01 m² und 67,54 m². Die Wohnungen sind als Mikro-Apartments konzipiert und entsprechen den heutigen Anforderungen an effizientes und komfortables Wohnen in der Stadt. Dank des barrierefreien Zugangs und des integrierten Aufzugs sind alle Wohneinheiten bequem erreichbar.

Energetisch erfüllt das Gebäude die höchsten Standards. So erreicht es die Stufe eines KfW-Effizienzhauses 40. Dies garantiert höchste Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten. Das Gebäude ist vollständig gedämmt, um Wärmeverluste zu minimieren und Energiekosten zu senken. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärmeanlage, die für ein angenehmes Raumklima in den Wohnungen sorgt. Ergänzend dazu sind alle Fenster dreifach verglast, sodass sowohl Schall- als auch Wärmeschutz auf höchstem Niveau gewährleistet sind.

Ein Fahrradabstellraum steht sowohl im Kellergeschoss als auch im Erdgeschoss zur Verfügung, sodass Bewohner ihr Fahrrad sicher und wettergeschützt unterbringen können. Balkone sind in vier Wohneinheiten vorhanden. Die Wohnungen entsprechen in Schnitt und Ausstattung allen Anforderungen aktueller und zukünftiger Mieter. So sind die Küchen bei Übergabe an die neuen Eigentümer bereits komplett eingerichtet – inklusive aller wichtigen Elektrogeräte, wie Kühlschrank, Herd, Backofen und Dunstabzugshaube. Auch die Bäder sind vollständig ausgestattet. Hier werden eine elegante Waschtischanlage, inklusive Spiegel mit LED-Beleuchtung, sowie ein wandhängendes Tiefspül-WC und eine geräumige, bodengleiche Komfortdusche eingebaut.

Für eine ansprechende Optik und Langlebigkeit sorgen die hochwertigen Vinyl-Designbeläge in Holzoptik, die in allen Wohnräumen verlegt sind. Zusätzlich ist eine Fußbodenheizung integriert, die für eine angenehme Wärmeverteilung und ein behagliches Raumklima sorgt.

Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Innenräume, was die Wohnqualität zusätzlich steigert. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die sowohl als Sonnenschutz als auch zur Verdunkelung genutzt werden können.

Fakten:

€ Immobilienkaufpreis
110.000 € - 175.000 €

📏 Quadratmeter
52 - 96 m²

🏠 Wohneinheiten
48

🏠 Zimmer pro Wohnung
2,5 - 4

📅 Baujahr / Sanierung
1965 / 2024

💰 Eigenkapitalrendite*
9,9 %



Objekt

Grafenweg 1-5, Fürstenweg 1-3 und 5-9, 32130 Enger

134,81 €

Ihr monatlicher Aufwand



Miete 350,00 €
(vertraglich gesichert)
Steuervorteil** + 165,19 €

Einnahmen mtl. **515,19 €**



Zinsen 366,67 €
Nebenkosten 100,00 €
Tilgung 183,33 €

Ausgaben mtl. **650,00 €**

Kalkulationsbasis:

* Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 2,5-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 110.000,00 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 4 % p.a. und einer Tilgung von 2 %.
** Geschätzter Steuervorteil p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für einen kinderlosen Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 80.000 € und 42 % Steuersatz. Der Steuervorteil variiert je nach individuellen Voraussetzungen.

Ausstattung



Badezimmer mit Vollausstattung



Gäste WC



3-fach Verglasung



Balkon / Terrasse



Zentralheizung



Kellerraum

Leistungsverzeichnis der energetischen Sanierung nach Energiestandard KfW-70 EE

Dämmmaßnahmen

- Fassade:

Außenwände / Fassade - WLG 035 16 cm armiert und verputzt

- Kellergeschoss:

Kellergeschoss-Innenwand gegen unbeheizt WLG 035

Kellergeschoss-Decke WLG 035

- Dach:

Balkenlage der obersten Geschoßdecke WLG 035

Dachschrägen zwischen Sparen WLG 035



Abbildung exemplarisch

Die Dämmung mit WLG (Wärmeleitgruppen) bezieht sich auf die Fähigkeit eines Materials, Wärme zu isolieren. Ein niedriger WLG-Wert bedeutet eine höhere Dämmwirkung.

Eine sorgfältige Auswahl und Installation der richtigen Dämmstoffe kann dazu beitragen, ein angenehmes und energieeffizientes Raumklima zu schaffen.



Abbildung exemplarisch

Durchführung des Luftdichtigkeitstests

Der Test wird durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Wärmedämmung optimal funktioniert und dass keine unerwünschten Luftlecks vorhanden sind, die den Energieverbrauch erhöhen könnten.



Abbildung exemplarisch

Wechsel Fensterelemente

Fensterelemente Wohnen

Ersatz der vorhandenen Fensterelemente in den Wohn- und Nutzbereichen der Wohneinheiten durch moderne Fensterelemente mit einem U-Wert von max. 0,85

Hauseingangselemente

Ersatz der vorhandenen Eingangselemente in Hauseingangsbereichen durch moderne Elemente mit einem U-Wert von max. 1,1

Eine Sanierung auf 3-fach verglaste Fenster mit einem U-Wert von unter 1,2 ist eine hervorragende Möglichkeit, um die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern. Durch den Wechsel zu diesen energieeffizienten Fenstern wird der Wärmeverlust reduziert und gleichzeitig der Energieverbrauch und die Heizkosten gesenkt.

Die 3-fach Verglasung bietet eine hervorragende Isolierung und kann dazu beitragen, die Schallübertragung zu minimieren und den Wohnkomfort zu erhöhen.

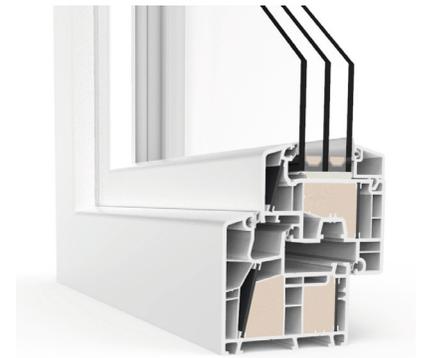


Abbildung exemplarisch

Holzpelletheizung

Die Pelletheizung gehört zur Gruppe der Holzheizungen und heizt mit Biomasse aus Holz, genauer mit Holzpellets. Da beim Verbrennen von Holz lediglich das CO₂ freigesetzt wird, das die Bäume zu Lebzeiten gespeichert haben und die Verbrennung nahezu rückstandsfrei erfolgt, gilt das Heizen mit Pellets als klimaneutral und somit umweltfreundlich. Holzpellets werden aus Holzresten der Forstwirtschaft, des Gartenbaus und holzverarbeitender Betriebe gewonnen und gehören somit zu den nachwachsenden Rohstoffen beziehungsweise zu den erneuerbaren Energiestoffen, was zu einem weiteren Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit führt.



Abbildung exemplarisch

Austausch der Eingangstür

Der Austausch einer Eingangstür im Rahmen einer Sanierung ist eine effektive Möglichkeit, die Energieeffizienz Ihres Hauses zu verbessern. Eine gut isolierte Tür mit moderner Technologie und Dichtungen kann dazu beitragen, den Wärmeverlust zu minimieren und den Energieverbrauch zu senken.



Abbildung exemplarisch

Weitere Sanierungsmaßnahmen

- Neugestaltung der Hausflure
- Instandsetzen / Ersatz der Zugangelemente zum Kellerbereich
- Erneuerung der Elektroinstallation in Gemeinschaftsbereichen inklusive Zählerschränken
- Ersatz der vorhandenen Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche durch moderne LED-Leuchten mit Bewegungsmelder
- Erneuerung der Dacheindeckung im Zuge der Dämmmaßnahmen im Dachbereich
- Erneuerung der Dachentwässerung im Zuge der Erneuerung der Dacheindeckung
- Überarbeiten der Balkonanlagen im Zuge der Dämmmaßnahmen an der Fassade
- Sanierung des Sockelbereichs mit Ausbesserung und Herstellung des Neuanstrichs
- Herstellung des Spritzschutzes im Sockelbereich mittels Anlage des Kieselstreifens
- Neuanlage der Außenanlagen durch Bepflanzung
- Instandsetzung der Zuwegungen im Zuge der Arbeiten an den Außenanlagen



Das energieeffiziente Haus

Bereits mit der Umsetzung der energiesparenden Einzelmaßnahmen am Gebäude wird ein großer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit getan.



Neben den intensiven Sanierungsmaßnahmen sorgen die großzügige und moderne Schnitte der Wohnungen für die vollständige Umsetzung des DFK Konzepts !!!

Grundrissbeispiel
3 Zimmerwohnung 74 qm

Lagebeschreibung

- Ruhiges Wohnquartier mit kurzen Wegen
 - Alle wichtigen Orte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar
 - Bielefeld und Herford in unmittelbarer Nähe
-

Die Stadt Enger befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen circa 15 Kilometer nördlich von Bielefeld und zehn Kilometer westlich von Herford. Das niedersächsische Osnabrück liegt rund 45 Kilometer entfernt in nordwestlicher Richtung. Während die Autofahrt bis in die Bielefelder Innenstadt 25 Minuten dauert, ist Herford in 15 Minuten zu erreichen. Darüber hinaus ist Enger vor allem über das bundesdeutsche Autobahnnetz verkehrlich ausgezeichnet angebunden. Über die A2 sind Ziele wie Hannover im Osten oder Dortmund im Westen zu erreichen. Die A30 verbindet Enger mit Osnabrück. Die Fahrzeit dorthin beträgt 45 Minuten. Außerdem verfügt Enger über Busanbindungen nach Herford und Bielefeld. Über den ICE-Bahnhof in Bielefeld besteht Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn.

In Enger selbst befinden sich die Mehrfamilienhäuser in ruhigen Seitenstraßen im Ortsteil Belke-Steinbeck. In einem Umkreis von 750 Metern um die Objekte finden die Bewohner einen Supermarkt, einen Kindergarten und eine Grundschule. Außerdem liegt



nur 250 Meter entfernt die nächste Bushaltestelle. Mit der Linie 466 geht es entweder in 20 Minuten nach Herford oder in unter zehn Minuten zum Zentralen Kleinbahnhof in der Innenstadt von Enger. Die nächsten Autobahnauffahrten zur A30 sind sieben und zur A2 zwölf Minuten entfernt.

Gute Gründe für Enger Wo Historie die Zukunft trifft

Gesunde Wirtschaft



- Gleichmäßiger Mix aus produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen
- 5.500 Arbeitsplätze in der Stadt
- Zentrum der Möbel- und Bekleidungsindustrie

Kurze Wege



- Sehr gute Autobahn-Anbindung über die A2 und die A30
- In 25 Minuten mit Auto, Bus und Bahn in das Zentrum von Bielefeld
- Direkte Autobahn-Verbindung in das Ruhrgebiet

Landkreis Herford - Erholung pur

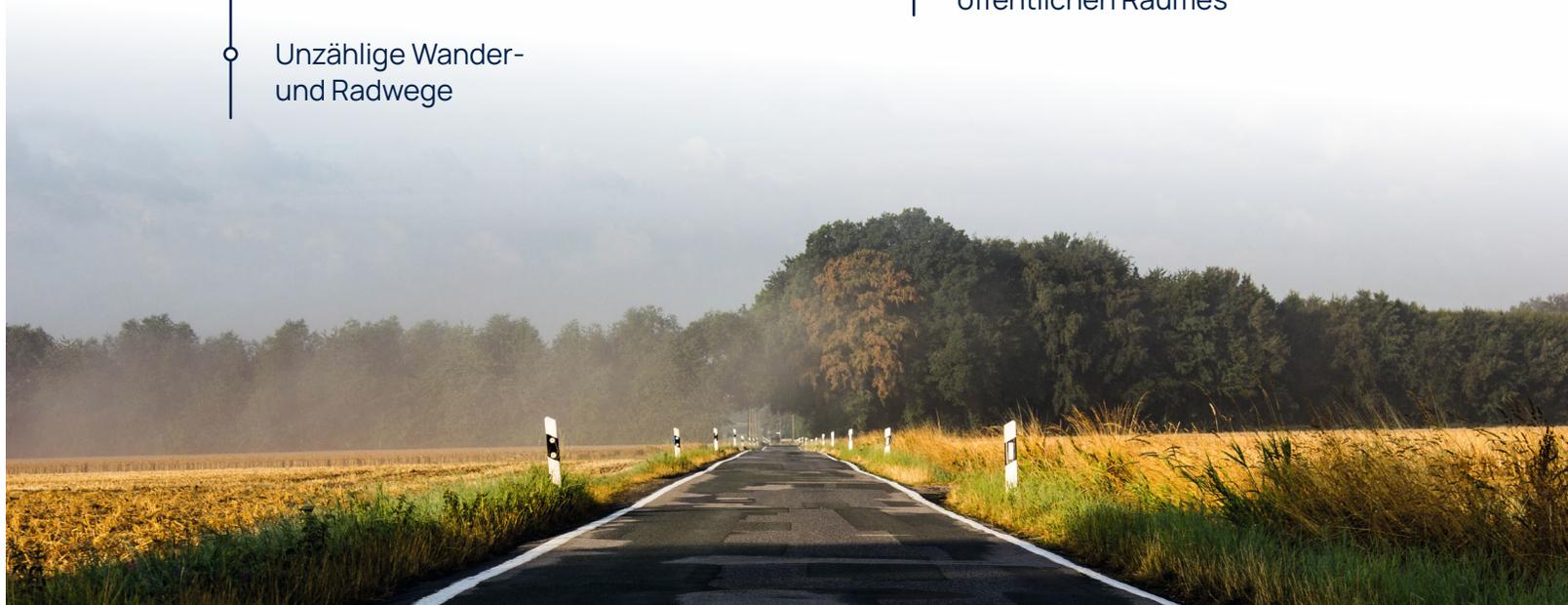


- 800 Kilometer Fließgewässer
- Natur und Ruhe mit viel Wald und Wiesen
- Unzählige Wander- und Radwege

Entwicklungs- konzept



- Realisierungswettbewerb „Ortskern Enger 2025+“
- Investitionen in Infrastruktur, Handel und Wohnen
- Neugestaltung des öffentlichen Raumes



dfkgroup.de

Immobilien
Finanzierung
Vermietung

DFK Group

Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen

Tel.: +49 419 191-0000, Fax: +49 419 191-0002

E-Mail: info@dfkgroup.de, Webseite: www.dfkgroup.de