



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AJu-26782

Ihr Renditeobjekt im Herzen von Gelsenkirchen Horst!

Eckdaten

Kaufpreis	775.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.241,29 €
Jahresnettomiete	49.600,00 €
Faktor	15,6
Provision	4,76% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	624,4 m²
Grundstücksfläche	395,0 m²
Anzahl Balkone	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1953
Ausstattungskategorie	Standard
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.05.2028
Energiebedarf	162.50
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	F
Geltende EnEV	2014

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das angebotene Objekt befindet sich im Stadtteil Gelsenkirchen Horst.

Dem Stadtteil Gelsenkirchen Horst ist es gelungen, seinen Bürgern eine sehr gute Infrastruktur zu bieten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und viele Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Schritten zu erreichen.

In rund 100 Meter Entfernung befindet sich Ihr erstes Lebensmittelgeschäft sowie Drogeriemärkte. In weiteren 100 Metern haben Sie das Zentrum von Gelsenkirchen Horst erreicht.

Die Anbindung an die Schulen und Kindergärten sind optimal, in nur wenigen Minuten sind diese auch fußläufig zu erreichen.

In ca. 2-3 km Entfernung gelangen Sie auf die A2, A42, A31 oder auch auf die A43. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1953, bestehend aus:

9 Wohneinheiten (95%Wfl.), 1 Gewerbeeinheit (5%Wfl.) und 2 Garagen, mit einer vermietbaren Wohnfläche von 624,35 m², erzielen derzeit vollvermietet eine Nettokaltmiete von jährlich 49.600 €, mit weiterem Potential.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sowohl das Hausinnere als auch die Außenanlage machen einen sehr ordentlichen und sauberen Eindruck. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren stetig gepflegt und instandgesetzt.

***Das Objekt ist vollunterkellert und erstreckt sich über 3 Etagen:
KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG.***

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit mit 5% Anteil der gesamten Wohnfläche und einer Fläche von ca. 30 m².

Die EG-Whg verfügt über einen gepflegten Garten sowie einen Wintergarten und eine Terrasse.

Der DG-Bereich ist zu 1/4 (ca.45m²) zur Wohnfläche ausgebaut worden. Weiteres Potential von 3/4 (ca.120m²) noch vorhanden.

***Das Objekt verfügt über 2 Balkone im vorderen Bereich.
Des Weiteren befindet sich ein weiterer Balkon und ein Wintergarten mit zusätzlicher Terrasse im hinteren Bereich des Hauses.***

Die Außenfassade ist gedämmt und wurde vor ca. 5 Jahren neu gestrichen.

Zusätzlich birgt diese Immobilie weitere interessante Potentiale in sich, wie zB. eine Wohnflächenerweiterung durch zusätzliche Balkonerrichtungen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Kapitalanlage mit 10 Einheiten bestehend aus 9 Wohneinheiten (95%) und 1 Gewerbeeinheit (5%)

- **KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG.**
- **Inklusive 2 Garagen**
- **2x Balkon Vorderseite**
- **1x großer Balkon Rückseite**
- **EG-Whg: mit gepflegtem Garten, Wintergarten und Terrasse**
- **Gewerbe mit ca. 30 m²**
- **DG Bereich zu 1/4 Wohnfläche umgebaut ca. 45 m², weitere 3/4 ca. 120 m² Wohnflächen potential**
- **Derzeitige Nettomieteinnahme per annum 49.600 € (% Nettorendite)**

Sämtliche Wohneinheiten sind vermietet

Doppeltverglaste Kunststofffenster

Außenfassade gedämmt

**Etagengasheizungen in 7 Wohneinheiten
Zentrale Ölheizung für 3 Wohneinheiten**

Elektrik dreiadrig und zum Teil auf Digitalzähler umgestellt

Vollunterkellert

Gepflegter Zustand

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Falc Immobilien Nottuln

Alexander Jundt

alexander.jundt@falcimmo.de

Mobil (24/7/365): 0152 576 427 89

Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

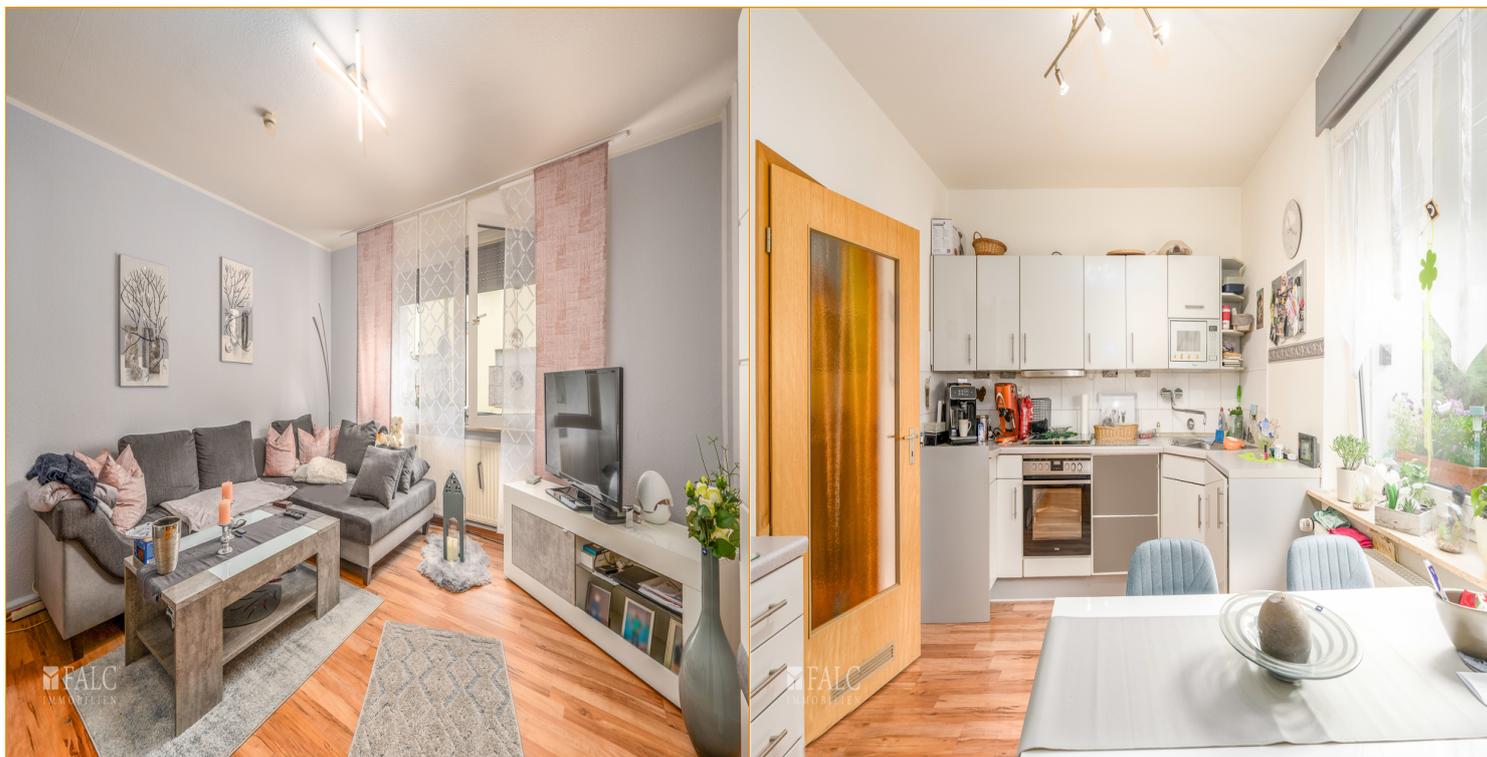
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Erdgeschoss



FALC
IMMOBILIEN

1. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

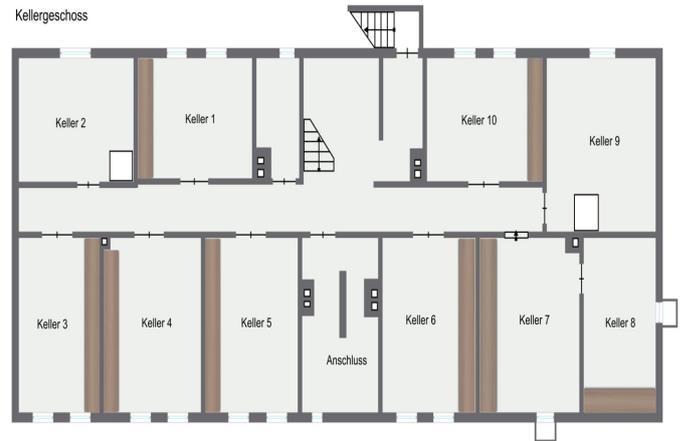
IMMOMANAGER

2. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN

Kellergeschoss



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)