



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage
Jetzt Termin vereinbaren.

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Tel: 0800 / 646 0 646 (kostenlos) ■ mail@falcimmo.de ■ www.falcimmo.de

ISO 9001
TUV
SÜD
www.tuv-sud.de



Objektnummer FALC-AJu-37108

Äußerst gepflegte, renditestarke Kapitalanlage in guter Lage!

Eckdaten

Kaufpreis	649.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.344,05 €
Jahresnettomiete	39.552,00 €
Faktor	17,6
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	482,9 m²
Nutzfläche	190,0 m²
Grundstücksfläche	913,0 m²
Gesamtfläche	482,9 m²
Anzahl Zimmer	18,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1927
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

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 Zentrum von Oberhausen zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus, da es mehrere U-Bahn-, S-Bahn- und Buslinien gibt.

Die Gegend bietet eine gute Infrastruktur, da es viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Ärzte in der Nähe gibt.

Es gibt auch viele kulturelle Angebote wie das Theater Oberhausen und das Gasometer, die regelmäßig Ausstellungen und Veranstaltungen organisieren.

In Bezug auf den Immobilienmarkt gibt es eine Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, einschließlich einiger älterer Gebäude und Neubauten.

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

Angeboten wird eine komplett durchsanierte, voll vermietete Kapitalanlage in sehr zentraler und trotzdem ruhiger Lage.

Das Objekt verfügt über einen großen Garten, drei Kfz-Stellplätze und das Potenzial für drei weitere Stellplätze.

Im Zuge einer großflächigen Sanierung wurde die Immobilie nachträglich von außen isoliert, das Dach neu gedeckt und von innen zusätzlich isoliert. Als besonderes Extra wurden im Sommer über 25 Meter Dachgauben von einem Fachbetrieb errichtet.

50% der Fenster wurden 2010 erneuert, die anderen 50% im Jahre 2005. Die Keller-Außenwände wurden ausgehoben und gegen Feuchtigkeit versiegelt.

Sowohl der Hausflur als auch sämtliche andere Gemeinschaftsflächen wie Keller und Dachgeschoss befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Drei von sechs Wohneinheiten sind komplett saniert, drei weitere Einheiten befinden sich in einem modernen Zustand.

Verbaut ist eine zentrale Gasheizung von 2004 mit sechs Wärmemengenzählern.

Die Elektrik und sämtliche Wasserzu- und Ableitungen wurden erneuert.

Derzeitiger (ist) Jahres-Nettokaltmiete (JNKM): 39.552€

Mögliche (soll) Jahres-Nettokaltmiete (JNKM): 44.327€

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 bestehend aus:

- Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten**
- 3 Kfz-Außenstellplätzen (Potenzial für 3 weitere Kfz-Stellplätze)**
- Derzeitiges (Ist-)Jahresnettokaltmieteinnahmen (JNKM): 39.552 €**
- Mögliche (Soll-)JNKM: 44.327 €**

Folgende Gewerke wurden ca. 2010 erneuert/saniert:

- Dach neu gedeckt und gedämmt**
- Über 25m Dachgauben neu errichtet**
- Außenfassade isoliert**
- Kelleraußenwände gegen Feuchtigkeit isoliert**
- 50% der Fenster von 2010 / 50% der Fenster von 2005**
- Stromleitungen, Elektroschränke, Wasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert**
- Hausflur mit hochwertigem Granit verlegt**
- Zentrale Gasheizung von 2004**
- Heizkörper erneuert**
- Badezimmer teilweise neuwertig**
- Nahezu komplett sanierte bzw. renovierte Wohneinheiten.**

Eine detaillierte Fotodokumentation ist auf Anfrage erhältlich.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.

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

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**



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](#)



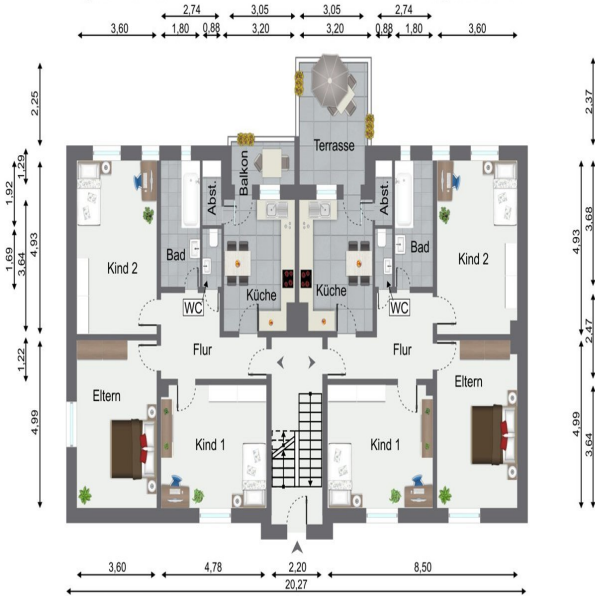
WP

WP Immo Manager

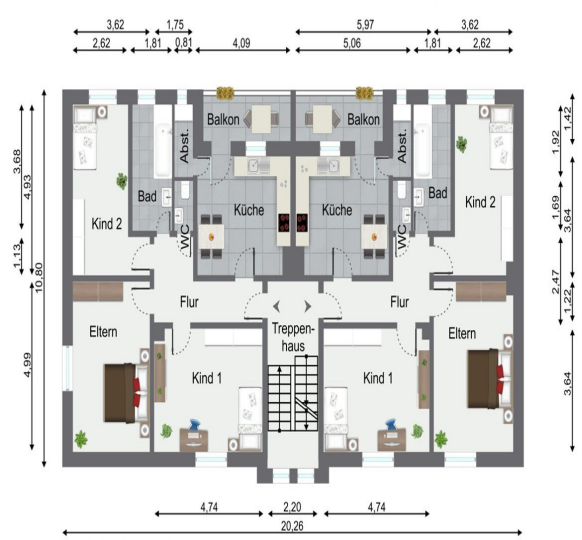
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Erdgeschoss, Nr. 2 Erdgeschoss, Nr. 1



Obergeschoss, Nr. 4 Obergeschoss, Nr. 3



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

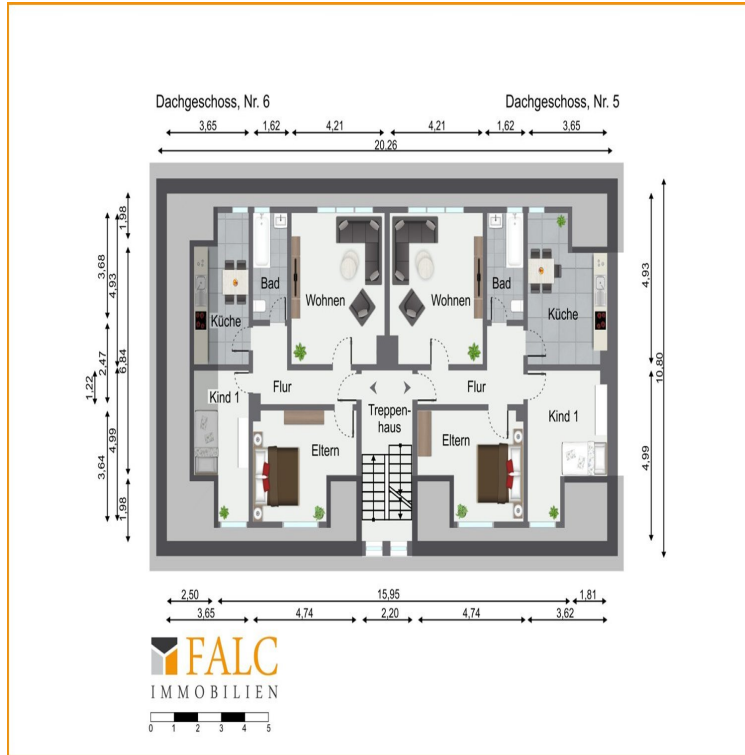
[Online ansehen](#)



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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)