



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Lage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-BeWa-80148

*Wohn- und Geschäftshaus in Meerbusch-Strümp – werthaltig,
bankentauglich, ertragsstark*

Eckdaten

Kaufpreis	2.050.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.999,66 €
Provision	5,95 % 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	447,4 m²
Gesamtfläche	683,4 m²
Anzahl Stellplätze	13,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Befeuerng	Gas
Klimatisiert	
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.02.2036
Energiekennwert	86.3 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	03.02.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer nachfragestarken Wohnmikrolage innerhalb der Stadt Meerbusch, einem der kaufkräftigsten und wertstabilsten Wohnstandorte im erweiterten Düsseldorfer Speckgürtel. Die PLZ 40670 steht für strukturierte Wohnquartiere, geringe Fluktuation und eine nachhaltig stabile Mieterbasis.

Mikrolage & Quartiersstruktur

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, überwiegend Mehrfamilien- und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



kleinteiligen Wohnanlagen, mit einer homogenen, solventen Bewohnerschaft. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine hohe Eigennutzerquote sowie langfristige Mietverhältnisse aus – ein klarer Pluspunkt für risikoaverse Privatinvestoren.

Nahversorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie ergänzende Dienstleistungen sind kurzläufig erreichbar. Diese Alltagsnähe wirkt sich unmittelbar positiv auf Vermietbarkeit, Mietstabilität und Wiedervermietungsgeschwindigkeit aus.

Demografie & Nachfrageprofil

Die Mikrolage profitiert von einer überdurchschnittlichen Kaufkraft, stabilen Haushaltsstrukturen und einer ausgewogenen Altersverteilung. Zielgruppen sind insbesondere:

Berufspendler mit Anbindung an Düsseldorf

Familien mit langfristiger Wohnperspektive

Bestandsmieter mit geringer Wechselneigung

Leerstandsrisiken sind in diesem Segment unterdurchschnittlich, die Nachfrage nach klassischem Wohnraum bleibt konstant hoch.

Wohnmarkt & Mietniveau

Meerbusch zählt zu den preis- und mietstabilen Wohnungsmärkten in NRW. Das Mietniveau liegt signifikant über dem regionalen Durchschnitt angrenzender Städte. Die Mikrolage Am Haushof bewegt sich im soliden bis guten Wohnsegment, mit kontinuierlichem Anpassungspotenzial bei Bestandsmieten – insbesondere bei nicht voll ausgeschöpften Mietverhältnissen.

Verkehr & Erreichbarkeit

ÖPNV: Busanbindungen mit direkter Verbindung zu umliegenden Stadtzentren

Individualverkehr: Schnelle Erreichbarkeit der A57 und B1

Arbeitsmärkte: Kurze Wege nach Düsseldorf, Neuss, Krefeld und zum Flughafen. Diese Verkehrsanbindung macht die Lage pendlerkompatibel und zukunftsfähig.

Kurzfassung:

Hohe Standortqualität bei begrenztem Angebot

Nachhaltige Mietnachfrage durch Kaufkraft und Infrastruktur

Geringes Leerstands- und Ausfallrisiko

Solide Exit-Fähigkeit (Buy & Hold wie auch Aufteilungsoptionen im Bestand)

Die Lage erfüllt die zentralen Investmentkriterien für Privatanleger: Stabilität vor Spekulation, Cashflow vor Hoffnung, Lage vor Objektkosmetik. Ein belastbarer Wohnstandort mit langfristiger Ertragssicherheit und klarer Wertlogik.



Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Vollkeller in zentraler und zugleich ruhiger Lage des gefragten Meerbuscher Stadtteils Strümp.

Das Objekt wurde im Jahr 1971 in konventioneller Bauweise auf einem ca. 1.317 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über eine wirtschaftlich klar strukturierte Nutzungs- und Ertragslogik.

**Die vermietbare Gesamtfläche beträgt ca. 683,41 m² und verteilt sich wie folgt:
Wohnfläche: ca. 447,41 m² (6 Wohneinheiten ca. 65,46 %)
Gewerbefläche: ca. 236,00 m² (2 Gewerbeeinheiten ca. 34,54)**

Die Struktur ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und bietet damit eine stabile Cashflow-Basis bei gleichzeitig renditesteigernder Gewerbebediversifikation.

**Die monatliche SOLL-Miete beträgt derzeit ca. 9.626,77 € und setzt sich wie folgt zusammen:
Wohnen: 5.772,46 € (59,95 %) (2 in Sanierung befindliche Einheiten im EG)
Gewerbe: 3.079,31 € (31,98 %)
Garagen (6 Stück): 600,00 €
Stellplätze (7 Stück): 175,00 € (aktuell nicht vermietet)**

Die im Erdgeschoss gelegene, ehemals als Apotheke genutzte Fläche wird derzeit in zwei eigenständige Wohneinheiten umgebaut.

Die Einheiten werden:

- vollständig saniert,
- modern ausgestattet,
- bezugsfertig hergestellt,
- und im frisch renovierten sowie vermieteten Zustand an den Käufer übergeben.

Der Käufer übernimmt keine Projektentwicklung, sondern erhält fertig sanierte und ertragswirksame Wohneinheiten. Gleichzeitig verschiebt sich die Nutzungsstruktur noch stärker in Richtung Wohnen, wodurch die Risikostruktur weiter verbessert wird.

Die verbleibenden Gewerbeflächen sind langfristig vermietet an:

- eine Arztpraxis
- einen DHL-Shop

Beide Nutzungen zeichnen sich durch hohe Standortbindung, kontinuierliche Nachfrage und



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

geringe Fluktuation aus. Insbesondere die medizinische Nutzung wirkt frequenzstabilisierend und stärkt die Mikrolage nachhaltig.

Das Objekt wurde technisch gezielt modernisiert:

- Gas-Zentralheizung in Gasbrennwerttechnik (Brötje, Baujahr 2023)***
- Contracting-Modell***
- 372-Liter-Warmwasserspeicher***
- sukzessive renovierte Wohnungen***
- gepflegter Gesamtzustand***

Ein struktureller Sanierungsstau ist nicht ersichtlich. Die technischen Maßnahmen reduzieren mittel- bis langfristige CAPEX-Risiken.

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- *Ruhige und attraktive Wohnlage*
- *Im Jahr 2022 modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus*
- *Bestehen aus 6 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten*
- *Gewerbemieten sind eine Arztpraxis, ein DHL-Shop*
- *Beheizt per Gas-Zentralheizung (Baujahr 2023)*
- *Gesamte Objekt bereits in WEG aufgeteilt*
- *Insgesamt 6 Garagen und 7 Stellplätze*
- *Wohnanteil Fläche ca. 65% zu 35% gewerblicher Nutzung*
- *Mietenverteilung: Wohnen ca. 60% / Gewerblich ca. 32% / Garagen- und Stellplätze ca. 8%*

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei weitergehendem Interesse bitten wir um Ihr Feedback. Im Anschluss stellen wir Ihnen die uns bereits vorliegenden Unterlagen zur Ankaufsprüfung zur Verfügung.

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist – nach interner Abstimmung mit der Verkäuferseite – die Vorlage eines Liquiditätsnachweises oder einer ersten Finanzierungszusage erforderlich.

Erste aufkommende Fragen zum Objekt beantworten wir gerne vorab telefonisch. Wir freuen uns auf einen konstruktiven Austausch.

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

***Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?
Profitieren Sie von einer professionellen Wertermittlung, einem optimalen Preis und einem persönlichen Rundum-Service- diskret, transparent und zuverlässig.***

***Finanzierungsberatung gewünscht?
Gerne vermitteln wir Ihnen über unser Partnerunternehmen FALC-Finance die passende Baufinanzierung zu attraktiven Konditionen , individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.***

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](#)



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](#)