



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

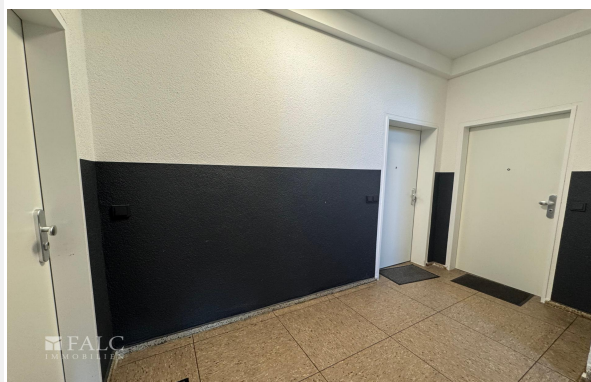
IMMOMANAGER



**Top Kapitalanlage**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-BeWa-80408

**Defensiv im Risiko, offensiv in der Rendite – Top renoviertes MFH mit Arztpraxis und 11 Wohnungen**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.000.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.336,90 €</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95 % inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>650,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>272,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>748,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1954</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich in einem etablierten, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Der Standort ist funktional, nachfrageerprobt und bietet eine belastbare Grundlage für nachhaltige Wohnvermietung in Kombination mit lokal verankerter Gewerbenutzung.*

### Mikrolage

*Die direkte Umgebung ist durch gepflegte Mehrfamilienhäuser, gewachsene Nachbarschaften und eine stabile Mieterstruktur gekennzeichnet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen) sind fußläufig bzw. kurzfristig erreichbar. Der Standort ist damit klar auf Alltagsfunktionalität und dauerhafte Wohnnachfrage ausgerichtet. Die Arztpraxis im Objekt fügt sich nahtlos in das Umfeld ein und profitiert von der wohnnahen Lage.*

### Verkehrsanbindung

*Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben; Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen schnelle Erreichbarkeit der Gelsenkirchener Innenstadt sowie angrenzender Stadtteile. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine zügige Anbindung an das regionale Straßennetz des Ruhrgebiets (u. a. Essen, Bochum, Herne).*

### Makrolage / Marktumfeld

*Gelsenkirchen ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und zeichnet sich durch eine kontinuierliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus. Der Markt ist geprägt von solider Grundnachfrage, hoher Vermietbarkeit und begrenztem Neubauangebot im unteren und mittleren Preissegment. Für Bestandsinvestoren ergibt sich daraus ein stabiles Marktumfeld mit langfristiger Cashflow-Planbarkeit.*

### Standorteinordnung

- Wohnlastiger, bankenfähiger Standort
- Nachhaltige Vermietbarkeit durch alltagsnahe Infrastruktur
- Gewerbeinheit (Arztpraxis) als frequenzstarker, standortadäquater Ankermieter
- Geeignet für Buy-and-Hold-Strategien mit Fokus auf laufende Erträge und moderates Mietsteigerungspotenzial

*Die Lage der Immobilie bietet eine risikoarme Kombination aus stabiler Wohnnachfrage, sinnvoll integrierter Gewerbenutzung und guter regionaler Anbindung. Aus Investorensicht ein funktionaler, bewährter Standort mit verlässlicher Ertragsbasis und langfristiger Marktakzeptanz.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Objektbeschreibung

### Asset-Profil

**Solide Bestandsimmobilie in Massivbauweise (BJ 1954) mit klarer Mischnutzung. Das Objekt kombiniert einen dominanten Wohnanteil mit einer ertragsstabilen Arztpraxis im Erdgeschoss und erfüllt damit klassische Buy-and-Hold-Kriterien.**

### Investment-These

**Ein defensives Bestandsinvestment mit stabiler Basisrendite, zusätzlichem Cashflow-Upside durch Vermietung der Leerstände und marktgerechte Mietanpassungen. Geeignet für Investoren mit Fokus auf sicheren Ertrag, niedrige technische Risiken und skalierbares Optimierungspotenzial.**

## Ausstattung

### Technischer Zustand / CapEx-Status

**Das Objekt ist umfassend saniert und technisch auf aktuellem Stand – kurzfristiger Investitionsbedarf ist nicht gegeben.**

- Vollständige Renovierung
- Neues Dach inkl. Dämmung (2021)
- Neue Gasbrennwerttherme
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (inkl. Treppenhaus)
- Neue Hauseingangstür
- Elektrik: Zählerkästen pro Etage (Metall), Unterverteilungen inkl. FI unter Putz
- Zu- und Abwasserleitungen größtenteils erneuert
- Trockener Keller
- Fassade 2021 neu gestrichen und aufgearbeitet

### Cashflow-Qualität & Risiko-Profil

- Miete pro qm pro Monat ca. 8,00 €
- Nutzungsmix (Fläche): ~80 % Wohnen / ~20 % Gewerbe
- Nutzungsmix (Miete): ~73 % Wohnen / ~27 % Gewerbe
- Aktuell: 2 Leerstände (klarer Upside-Hebel)
- Mietentwicklung: keine Mieterhöhungen in den letzten Jahren (signifikanter Marktnachholbedarf)
- Langjähriges, stabiles Mietverhältnis mit der Arztpraxis im EG sorgt für planbare Gewerbeerträge
- Wohnanteil dominiert ? bankenfreundlicher Nutzungsmix
- Leerstände + ausbleibende Mietanpassungen = kurz- bis mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial ohne strukturelles Risiko
- Technisch saniert ? CapEx-Risiken weitgehend eliminiert



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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)