



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BeWa-80410

GE - Feldmark ++ Solide Objektqualität und Cashflow inkl. Mietpotential ++

Eckdaten

Kaufpreis	535.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.078,63 €
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	463,0 m²
Grundstücksfläche	254,0 m²
Gesamtfläche	496,0 m²
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
Befuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.03.2028
Energiekennwert	95.9 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	02.03.2008
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in etablierter innerstädtischer Wohnlage von Gelsenkirchen, im Stadtteil Rotthausen. Der Standort zeichnet sich durch eine stabile Wohnnachfrage, eine durchschnittliche bis gute Mikrolage sowie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis aus – zentrale Kriterien für renditeorientierte Investoren.

Die Straße ist eine gewachsene Wohn- und Geschäftsstraße mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung, ergänzt durch Nahversorgung, Dienstleister und kleinere Gewerbeeinheiten. Das Umfeld ist sozial durchmischt, urban geprägt und bietet eine hohe Grundnachfrage nach bezahlbarem Wohnraum – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Vermietbarkeit.

Die verkehrliche Anbindung ist überdurchschnittlich gut: ÖPNV-Anschlüsse (Bus und Straßenbahn) befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine direkte Verbindung in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie in benachbarte Stadtteile. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale Ruhrgebietsnetz (u. a. Essen, Bochum, Herne). Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten – sind im unmittelbaren Umfeld angesiedelt. Dies stärkt die Mieterbindung und reduziert strukturelle Leerstandsrisiken.

**Aus Investorensicht überzeugt der Standort insbesondere durch:
hohe Nachfrage nach Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment
attraktive Einstiegspreise im Vergleich zu Kernlagen des Ruhrgebiets
gute Vermietbarkeit bei überschaubarem Leerstandsrisiko
Potenzial zur Mietoptimierung bei marktgerechter Bewirtschaftung
solide Perspektive für Buy-and-Hold-Strategien**

Die Mikrolage eignet sich ideal für Investoren, die auf laufende Cashflows, breite Zielgruppenansprache und wirtschaftliche Stabilität setzen. Kein Hochglanzstandort – dafür ehrlich kalkulierbar, gut vermietbar und renditefähig.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Dieses wirtschaftlich solide Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen vereint stabile Vermietbarkeit, attraktive Ertragsstruktur und konkrete Optimierungshebel – eine ideale Ausgangslage für renditeorientierte Investoren mit Buy-and-Hold-Fokus.

Die Liegenschaft wurde 1954 in Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 254,00 m² großen Grundstück. Die vermietbare Gesamtfläche von ca. 496,00 m² gliedert sich in ca. 463,00 m² Wohnfläche sowie eine kleine, ertragsstarke Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 33,00 m², die aktuell als Hundefrisör genutzt wird.

Die Flächen- und Mietstruktur ist aus Investorensicht besonders attraktiv: Mit einem Wohnflächenanteil von ca. 93,35 % und einem Gewerbeanteil von lediglich ca. 6,65 % bleibt das Objekt klar wohnlastig und damit finanzierungs- und bewertungsfreundlich. Gleichzeitig generiert das Gewerbe rund 11,21 % der Jahresmiete, während das Wohnen ca. 88,79 % beiträgt – ein überproportionaler Ertrag pro Quadratmeter bei überschaubarem Risiko.

Bei Vollvermietung beläuft sich die SOLL-Jahresnettomiete auf ca. 39.244,08 €. Aktuell bestehen zwei Leerstände, die kurzfristig aktiviert werden können und somit direktes Upside-Potenzial bieten. Ergänzend wurden in den vergangenen Jahren keine Mieterhöhungen durchgeführt, wodurch sich zusätzlicher Spielraum für eine marktgerechte Mietentwicklung ergibt – ein klarer Renditehebel ohne bauliche Eingriffe.

Auch technisch überzeugt die Immobilie durch nachhaltige Investitionen in den Bestand. Das Dach wurde 2021 inklusive Dämmung vollständig erneuert, die Fassade ist wärmegeklämt und mit Kunstschiefer verkleidet, was sich positiv auf Energieeffizienz und Substanzerhalt auswirkt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme (Anschluss 1992). Verbaut sind 2-fach verglaste Kunststofffenster, inklusive Treppenhaus. Zudem verfügt das Objekt über eine Kellerdeckendämmung, einen trockenen Keller sowie eine neue Hauseingangstür. Die Zählerkästen sind etagenweise vorhanden, aktuell in Holzverkleidung ausgeführt.

Fazit für Investoren:

Ein ehrlich kalkulierbares Mehrfamilienhaus mit hohem Wohnanteil, stabilem Cashflow, geringem Gewerberisikound klar identifizierbarem Entwicklungspotenzial. Ideal für Investoren, die auf laufende Erträge, Mietsteigerungen aus dem Bestand und langfristige Wertstabilität setzen.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- **Massivbau aus dem Jahr 1954**
- **in den letzten Jahren wurden keine Mieterhöhungen durchgeführt**
- **Wohnanteil Fläche ca. 93,35 % / Gewerbeanteil Fläche ca. 6,65 %**
- **Mietanteil Wohnen ca. 88,79 % / Mietanteil Gewerbe ca. 11,21 %**
- **neues Dach inkl. Dämmung in 2021**
- **Fernwärme von 1992**
- **2-fach verglaste Kunststofffenster (auch im Treppenhaus)**
- **Zählerkästen pro Etage in Holzkasten**
- **Kellerdeckendämmung**
- **Trockener Keller**
- **wärmegeämmte Fassade mit Kunstschiefer**
- **Neue Hauseingangstür**

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

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](#)