



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BeWa-82611

Qualität und Potenzial | Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise *Provisionsfrei für den Käufer*

Eckdaten

Kaufpreis	915.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.495,10 €
Jahresnettomiete	61.200,00 €
Faktor	15,0

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	389,0 m²
Grundstücksfläche	131,0 m²
Gesamtfläche	612,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3,0
Baujahr	1953
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.04.2031
Energiekennwert	142 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	11.04.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Makrolagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus liegt in Mülheim an der Ruhr, einer kreisfreien Großstadt im westlichen Ruhrgebiet, Nordrhein-Westfalen.

Mülheim ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, einem der bevölkerungsreichsten Ballungsräume Europas mit hoher wirtschaftlicher Bedeutung und guter Infrastruktur.

Die Lage ist sehr zentral zwischen großen Wirtschaftszentren: Essen, Duisburg und Düsseldorf sind nicht weit entfernt, sodass Pendler und Gewerbe gleichermaßen von der Erreichbarkeit profitieren.

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

Verkehrlich ist das Gebiet gut angebunden: Es bestehen Verbindungen über Autobahnen und Bundesstraßen in alle Richtungen des Ruhrgebiets; auch ÖPNV-Verbindungen sind generell gut ausgeprägt in Mülheim.

Die Stadt verfügt über ein solides Angebot an Bildungs-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen, wie Krankenhäuser, Schulen, kulturelle Institutionen etc., was die Attraktivität sowohl für Bewohner als auch Investoren erhöht.

Mülheim bietet zudem durch die Nähe zum Fluss Ruhr und Grünflächen in der Umgebung einen guten Freizeitwert, was eine ausgeglichene Lebensqualität ermöglicht.

Mikrolagebeschreibung

Der Standort liegt direkt in der Innenstadt bzw. am Altstadtrand von Mülheim, in unmittelbarer Nähe zu zentralen Einrichtungen.

Nachweislich gehört das Gebäude zu einem Fassadenprogramm der Stadt, was zeigt, dass hier Interesse besteht, das städtische Umfeld aufzuwerten.

Der Kohlenkamp ist eine der ältesten Geschäftsstraßen der Stadt; in der Straße gibt es Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in fußläufiger Nähe, was eine gute Nahversorgung garantiert.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe: Die Innenstadtlage ermöglicht kurze Wege zu Bus- und Bahnhaltestellen.

Infrastruktur für den täglichen Bedarf (Einkauf, Ärzte, Banken etc.) ist in fußläufiger Umgebung gegeben, ebenso kulturelle Angebote und Freizeitmöglichkeiten.

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

Das im Jahr 1953 und in Massivbauweise erbaute, voll unterkellerte, gepflegte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler und guter Lage in der beliebten Innenstadt.

Die Liegenschaft verfügt insgesamt über fünf Wohneinheiten und drei Büroeinheiten, die sich auf eine vermietbare Gesamtwohnnutzfläche von ca. 612,00 m² verteilen.

Die baurechtlich und in der derzeitigen Nutzung genehmigten (vorbehaltlich einer Prüfung der Bauakte) Wohneinheiten, befinden sich allgemein in einem guten Zustand und sind aktuell voll vermietet.

Beheizt wird die Liegenschaft per Gas-Zentralheizung (Bj. 2003). Die Warmwasserbereitung erfolgt per Durchlauferhitzer. Fallrohre, Steigleitungen und Elektroinstallationen befinden sich überwiegend im guten Zustand.

Der derzeitige Eigentümer hat das Gebäude bisher selbst verwaltet und fortlaufend in Stand gehalten. Zusätzlich wurden in den letzten Jahren Investitionen vorgenommen. Das Gebäude weist keinen ersichtlichen Sanierungsrückstand auf.

Neben der im Jahr 2003 erneuerten Heizungsanlage, wurden in 2017 die Fenster im Treppenhaus ausgetauscht. Die Wohnungen wurden bei Mieterwechsel sukzessiv renoviert. Erst im Jahr 2011 wurde das Dach saniert. Dabei wurde auch die Dämmung und Dacheindeckung erneuert.

Aufgrund der guten Mikrolage, der attraktiven Raum-Grundrisse, sowie der selektiven Mieterauswahl, ist die Mieterstruktur als gut und homogen zu bezeichnen, dementsprechend gering ist die Fluktuation.

Aufgrund der unterentwickelten IST-Mieten für die Wohnungen ist ein attraktives Entwicklungs- und Mietsteigerungspotential gegeben.

Das Objekt eignet sich hervorragend für einen Bestandshalter, der die vorhandenen Potentiale langfristig optimiert. Auch eine Wohnprivatisierung wäre denkbar.

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

- *6-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage*
- *hohes Entwicklungspotential aufgrund unterentwickelten Wohnraummieten*
- *sukzessive Erneuerung der Wohnungen*
- *Beheizung per Gas-Zentralheizung*
- *Kunststoff - Fenster*
- *Fassadendämmung Putz und Anstricharbeiten der rückwärtigen und seitlichen Gebäudefassade im Jahr 2008*
- *Erneuerung der gesamten Glasflächen und Türen im EG und ZG Bereich 2009*
- *Umfassende Dachsanierung inkl. Wärmedämmung in 2011*
- *Fassadensanierung Vordergebäude inkl. Kragplatte in 2013*
- *Hauseingangstüren und Zargen zu den Wohnungen in 2018*
- *Umfassende Kellersanierung in 2025*
- *Neuer Brenner und Brennersteuerung in 2025*

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

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](#)



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](#)