



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Sofort besichtigen

360°

Schnell Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-DPy-57646

**12 kernsanierte Einheiten (WEG)–vollvermietet–ca. 6,5 % Rendite
– sofort Cashflow–Energieklasse A**

Eckdaten

Kaufpreis	1.299.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.224,32 €
Jahresnettomiete	84.456,00 €
Faktor	15,4

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	584,0 m²
Grundstücksfläche	285,0 m²
Gesamtfläche	904,0 m²
Baujahr	1925
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bodenart	Laminat
Befeuernung	Luftwärmepumpe
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in Gladbeck-Brauck, einem etablierten Wohnquartier im nördlichen Ruhrgebiet, das sich durch eine konstant stabile Nachfrage im mittleren Mietpreissegment auszeichnet. Die Mikrolage bietet genau die infrastrukturellen Voraussetzungen, die für eine langfristige und sichere Vermietung entscheidend sind: Eine Bushaltestelle ist in weniger als 100 Metern fußläufig erreichbar, wodurch eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum von Gladbeck sowie an umliegende Stadtteile gewährleistet ist. Die Autobahnen A2 und A52 sind innerhalb von fünf Minuten erreichbar und ermöglichen einen schnellen Zugang zum regionalen und überregionalen Verkehrsnetz. Auch der Flughafen Düsseldorf ist mit dem Auto in rund 30 Minuten gut erreichbar.

Im näheren Umfeld befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, kleinere Fachgeschäfte, Apotheken und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ein nahegelegenes Fitnessstudio sowie weitere Nahversorgungseinrichtungen decken die Bedürfnisse der typischen Mieterklientel vollständig ab.

Die Lage spricht insbesondere Einzelpersonen, Paare, Senioren oder Berufspendler an – also Zielgruppen mit dauerhaftem oder mittelfristigem Wohnbedarf. Die hohe Resonanz auf die bisherigen Mietinserate (über 50 Anfragen binnen kurzer Zeit) unterstreicht die funktionierende Mietnachfrage und die sehr geringe Leerstandsquote in diesem Segment. Auch alternative Vermietungsmodelle wie möblierte Wohnungen konnten in dieser Lage bereits erfolgreich umgesetzt werden. Insgesamt handelt es sich um eine wirtschaftlich stabile, vermietungsstarke Lage ohne spekulative Preisentwicklung – ideal für Investoren, die auf solide Bestandsobjekte mit zuverlässigem Cashflow und langfristiger Planbarkeit setzen.

Objektbeschreibung

Dieses vollständig im Jahr 2024 kernsanierte Mehrfamilienhaus umfasst 12 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 590 m² auf einem 285 m² großen Grundstück. Das Gebäude ist voll unterkellert und überzeugt durch einen hochmodernen technischen Standard, kombiniert mit einer klar kalkulierbaren wirtschaftlichen Perspektive für Investoren.

Die Aufteilung in einzelne Eigentumswohnungen (WEG) ist vorbereitet und möglich, sodass sowohl eine langfristige Bestandsstrategie als auch ein späterer Einzelverkauf realisierbar ist.

Technik & Energieeffizienz

Die Immobilie erfüllt die Anforderungen der Energieeffizienzklasse A und ist mit zwei neuen Wärmepumpen ausgestattet. In allen Einheiten wurde eine Fußbodenheizung installiert – ein energiesparendes, zukunftsicheres System. Die Dämmung von Fassade, Dach und Böden rundet das energetische Konzept ab.

Kernsaniierung 2024 – alle wesentlichen Gewerke erneuert

Die Immobilie wurde vollständig modernisiert. Die Sanierung umfasste u. a.:

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

- **Neue Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Rollläden**
 - **Neue VELUX-Dachfenster für lichtdurchflutete Räume**
 - **Komplett erneuerte Elektroinstallationen und Sanitärleitungen**
 - **Bodenausgleich, Dämmung und gespachtelte Wandflächen**
 - **Neue Bäder mit Walk-In-Duschen und Fensterbelichtung**
- Im Hinterhof befinden sich ein Geräteraum sowie eine zusätzliche Abstellfläche.**

Wirtschaftlichkeit & Vermietung

Die Immobilie ist voll vermietet bzw. reserviert und erzielt eine Ist-Jahresnettomiete von 84.456 €. Der angebotene Kaufpreis beträgt 1.300.000 €, was einer Bruttorendite von ca. 6,5 % entspricht.

Es handelt sich ausschließlich um reine Wohnflächen – keine Gewerbeeinheiten, was eine risikoarme Vermietbarkeit und hohe Bestandsstabilität gewährleistet.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 40 und 65 m² – kompakte, marktgerechte Einheiten, die besonders bei Singles, Paaren und Senioren sehr gefragt sind.

Zusätzliche Vorteile für Investoren

- **Hohe Mietnachfrage belegt: über 50 Anfragen auf aktuelle Inserate (bei 10 €/m² kalt)**
- **Mietsteigerungspotenzial durch Einbauküchen**
- **Getestetes Konzept für möblierte Vermietung – bereits erfolgreich umgesetzt**
- **Keine Leerstände, stabile Mietstruktur**
- **Flexibles Nutzungskonzept – Bestandslösung oder späterer Einzelverkauf (WEG möglich)**
- **Restwertnutzungsgutachten zur langfristigen Bewertung möglich – nützlich z. B. für Banken oder steuerliche Abschreibungen**
- **Nur Wohnraum – keine gewerblichen Flächen mit Leerstandsrisiko**
- **Hausverwaltung in Gründung – laufender Betrieb professionell organisiert**
- **Langfristig keine Instandhaltung notwendig – alle technischen Gewerke vollständig erneuert**

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus neuwertigem technologischem Zustand, attraktiver Rendite und geringem Verwaltungsaufwand.

Ideal für Kapitalanleger, die in werthaltige, voll vermietete Einheiten mit sehr geringem Leerstandsrisiko investieren wollen – mit der zusätzlichen Option, später durch Aufteilung in einzelne Eigentumswohnungen gezielt zu veräußern.

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

Ausstattung

- **ca. 590 m² vermietbare Wohnfläche, verteilt auf 12 kompakte Einheiten**
- **Zwei moderne Wärmepumpen als zentrales Heizsystem (Baujahr 2024)**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnungen – energieeffizient und wartungsarm**
- **Dämmung: Fassade, Dach (Zwischensparren) und Fußböden nach aktuellen Standards**
- **Neue Fensteranlagen: großflächige Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Rollläden**
- **Zusätzliche VELUX-Dachfenster sorgen für überdurchschnittlich viel Tageslicht**
- **Komplett erneuerte Elektroinstallationen und Sanitärleitungen (Zuleitung + Abwasser)**
- **Moderne Bäder mit bodengleichen Walk-In-Duschen und Tageslicht**
- **Ausgeglichene, gedämmte Böden und gespachtelte Wandflächen**
- **Dach modernisiert und energetisch ertüchtigt**
- **Voll unterkellert, inklusive gemeinschaftlich nutzbarem Abstellbereich**
- **Hinterhof mit Geräteraum und zusätzlicher Außenfläche**
- **Grundstücksgröße: ca. 285 m**
- **Zustand: technisch und optisch neuwertig – kein Sanierungsbedarf**

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

FALC Immobilien - mehr geht nicht!

Die Immobilie ist frei und kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden. Für den Käufer fällt keine Maklerprovision ein. Falls Sie eine Finanzierung benötigen, können wir Ihnen bei der dieser gerne behilflich sein.

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

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 Dorsten und Schermbeck

Dominic Pyrowicz

Mobil: 0176 / 21801438

Festnetz: 02362 / 96669 35

E-Mail: dominic.pyrowicz@falcimmo.de

Ihre Hotline am Wochenende: 0800 - 646 0 646

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](https://www.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

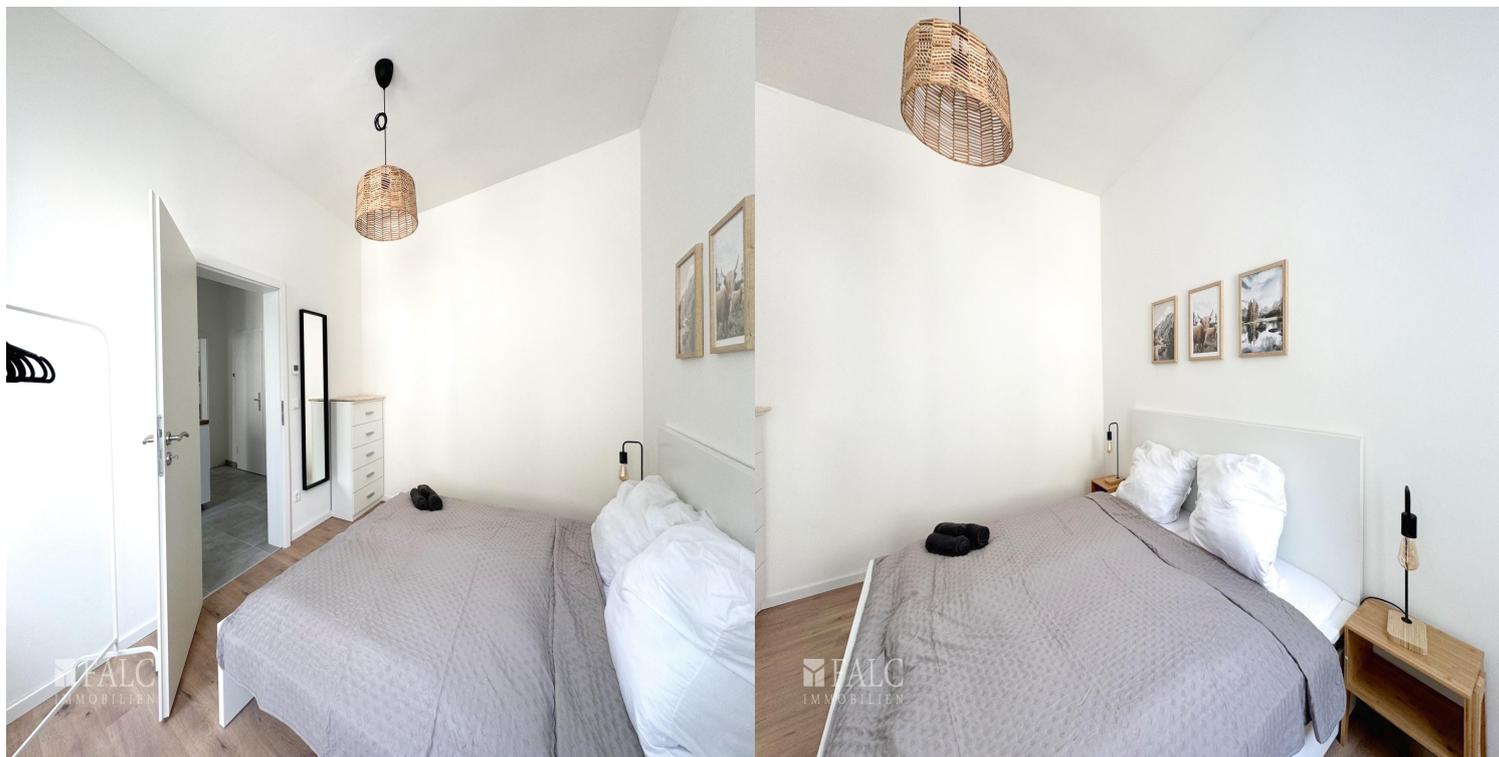
[Online ansehen](#)



WP 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](https://www.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](#)



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](#)