



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DPy-66620

Kapitalanlage – ETW – vollvermietet – 5,5 % Rendite – kernsaniert – weitere Einheiten/Paket möglich

Eckdaten

Kaufpreis	132.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.200,00 €
Jahresnettomiete	84.456,00 €
Faktor	20,0

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	60,0 m²
Grundstücksfläche	285,0 m²
Gesamtfläche	60,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Baujahr	1925
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bodenart	Laminat
Befeuern	Luftwärmepumpe
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Einheiten liegen im Stadtteil Gladbeck-Brauck, einer funktionierenden und mietstabilen Wohnlage mit klarer Nachfrage. Alle infrastrukturellen Voraussetzungen – ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung – sind im direkten Umfeld gegeben. Die Wohnungen sprechen vor allem Alleinstehende, Senioren und Berufspendler an – Mietergruppen mit dauerhaftem Wohnbedarf. Die Mietnachfrage ist belegt durch mehr als 50 qualifizierte Anfragen auf aktuelle Inserate. Es besteht kein struktureller Leerstand.

Objektbeschreibung

Angeboten werden einzelne oder paketweise Eigentumswohnungen in einem vollständig 2024 kernsanierten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Einheiten. Die Aufteilung nach WEG ist erfolgt,

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

sodass sowohl Einzelverkäufe als auch der Erwerb von kleinen bis größeren Wohnungspaketen möglich ist.

Jede Wohnung befindet sich in einem technisch neuwertigen Zustand, ist voll vermietet oder bereits reserviert und bietet ab dem ersten Monat sofortigen Cashflow – ohne Renovierungsaufwand.

Die Einheiten sind besonders für Kapitalanleger konzipiert.

Eine professionelle Hausverwaltung wird eingebunden und sorgt für einen reibungslosen Ablauf. Aufgrund des umfassenden Sanierungsstands sind langfristig keine Instandhaltungsmaßnahmen zu erwarten, was die Planungssicherheit zusätzlich erhöht.

Alle Einheiten bestehen ausschließlich aus Wohnraum – es gibt keine Gewerbeflächen, was die Vermietbarkeit deutlich stabiler und risikoärmer macht. Wohnungsgrößen von ca. 40 bis 65 m² entsprechen exakt der heutigen Marktnachfrage nach kompakten, gut vermietbaren Grundrissen.

Beispielrechnung – 50 m² Eigentumswohnung

Eine typische Einheit mit ca. 50 m² Wohnfläche erzielt derzeit eine Kaltmiete von rund 500 € pro Monat, also 6.000 € jährlich.

Bei einem Kaufpreis von 110.000 € (2.200 €/m²) ergibt sich eine Bruttorendite von ca. 5,5 %. Die Wohnung ist bereits vermietet – der Cashflow beginnt unmittelbar ab Übergabe. Zusätzliche Mietsteigerungen sind realistisch, etwa durch Nachrüstung einer Einbauküche oder möblierte Vermietung, die in diesem Objekt bereits erfolgreich getestet wurde.

Investorenfokus & Chancen

- *Erwerb einzeln, als Paket (z. B. 2er/3er/6er) oder komplett möglich*
- *Kein Renovierungsaufwand – sofortige Einnahmen*
- *Verwaltung durch professionelle Hausverwaltung sichergestellt*
- *Sehr geringe Instandhaltungsrisiken durch Komplettsanierung*
- *Geringer Aufwand – ideal für Kapitalanleger ohne aktives Management*
- *Potenzial zur Mietsteigerung durch Möblierung oder Einbauküchen*
- *Optional: Erstellung eines Restwertnutzungsgutachtens möglich – für steuerliche oder bankenrelevante Wertermittlung*

Die angebotenen Wohnungen eignen sich vor allem für Kapitalanleger, die werthaltige, voll vermietete und technisch einwandfreie Einheiten mit sofortigem Cashflow suchen – ohne

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

operativen Aufwand. Durch die WEG-Aufteilung ist sowohl eine langfristige Bestandsstrategie als auch ein gezielter Einzelverkauf in der Zukunft möglich.

Dank ausschließlicher Wohnnutzung, durchdachter Größenstruktur (40–65 m²) und professioneller Verwaltung bieten die Einheiten eine renditestarke und zukunftssichere Kapitalanlage.

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

Technischer Zustand & Ausstattung

Alle Wohnungen wurden 2024 vollständig modernisiert – darunter:

- **Neue Fenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Neue Elektro- und Sanitärinstallation**
- **Modernisierte Tageslichtbäder mit Walk-In-Duschen**
- **Wärmepumpenheizung, Fassadendämmung, Dachdämmung**
- **Voll unterkellertes Gebäude, Hinterhof mit Abstellfläche**

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

[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

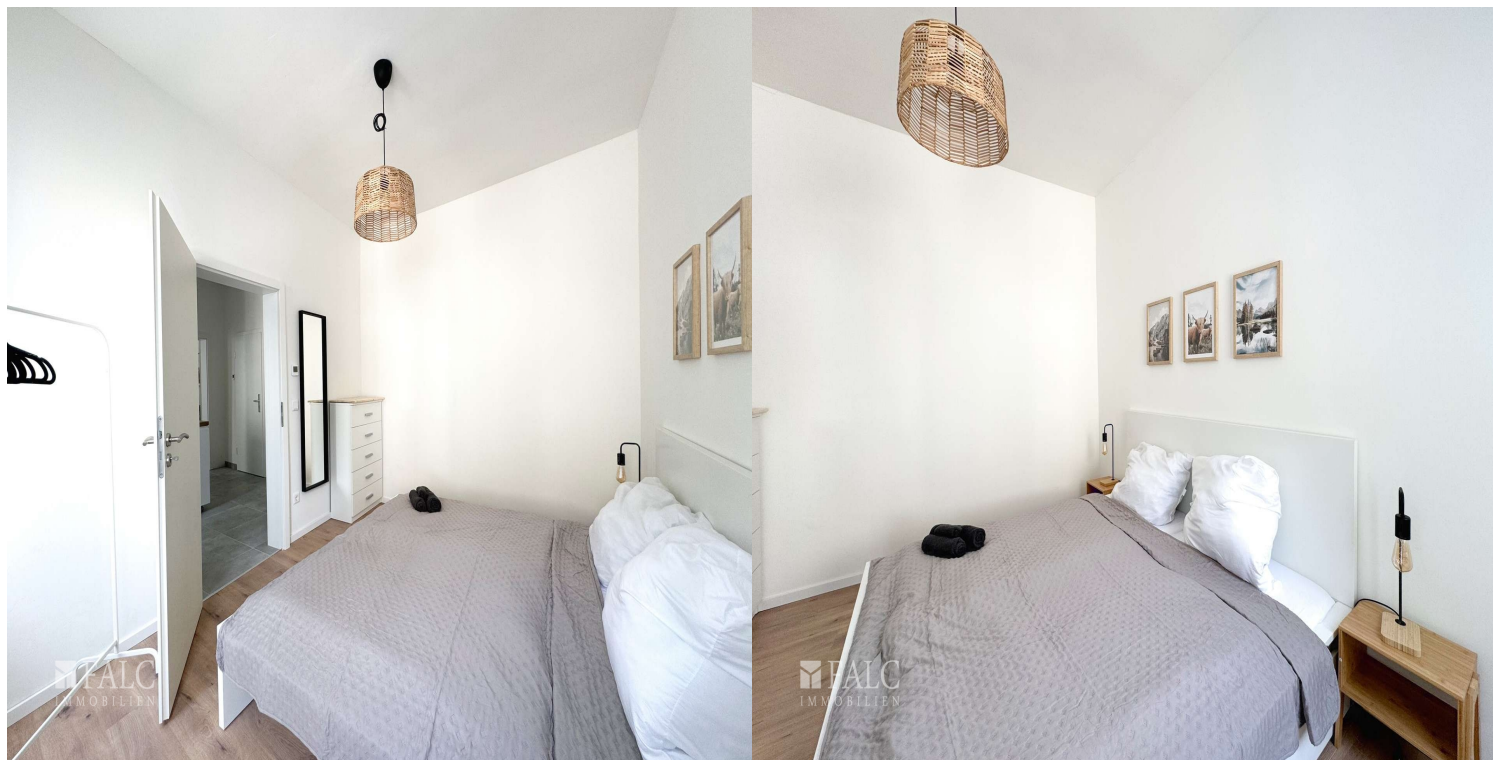
[Online ansehen](#)



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

[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](#)