



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-EnTe-72705

Attraktive 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz - schnell 4,5% Rendite sichern!

Eckdaten

Kaufpreis	115.500,00 €
Jahresnettomiete	5.192,72 €
Faktor	22,2

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	68,0 m²
Grundstücksfläche	4.079,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1965
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2016
Bodenart	Parkett
Befuerung	Öl
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.03.2028
Energiekennwert	133,4 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	12.03.2018
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohn- und Geschäftslage im westlichen Teil der Stadt Unna, in einem lebendigen und gut erschlossenen Stadtteil mit gewachsener Struktur und hoher Lebensqualität. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer durchmischten Bebauung aus gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Gewerbeeinheiten. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Banken und Dienstleister sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen – ein Umfeld, das besonders bei Familien und Berufstätigen sehr geschätzt wird.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen sowie ein Bahnhof mit direkter Verbindung in Richtung Dortmund, Hamm und Soest. Die Autobahnen A1 und A44 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit. Auch der Dortmunder Flughafen ist in kurzer Zeit erreichbar.

Im weiteren Umfeld, innerhalb eines Radius von etwa fünf Kilometern, bieten sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dazu zählen das landschaftlich reizvolle Bornekamptal, der traditionsreiche Kurpark Königsborn sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege durch das grüne Umland. Darüber hinaus bereichern kulturelle Einrichtungen wie das Zentrum für Internationale Lichtkunst oder das Hellweg-Museum das städtische Leben und machen den Standort nicht nur für Anwohner, sondern auch für Besucher attraktiv.

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

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger und dennoch zentrumsnaher Lage von Unna – eine gefragte Wohngegend mit stabiler Mietnachfrage und guter Infrastruktur. Die Wohnung ist Teil einer größeren Wohnanlage mit insgesamt 53 Wohneinheiten, die professionell verwaltet und laufend instand gehalten wird. Zwei Personenaufzüge sorgen für barrierearmen Zugang und erhöhen den Wohnkomfort – insbesondere für ältere Mieter, was die Vermietbarkeit zusätzlich begünstigt.

Ein bedeutender Pluspunkt: Das Flachdach des Gebäudes wurde erst im Jahr 2024 vollständig erneuert. Diese umfangreiche Maßnahme stellt eine wertvolle Investition in den Erhalt der Immobilie dar und bietet Käufern wie Mietern langfristige Sicherheit – sowohl in baulicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m², einer funktionalen Raumaufteilung und modernisierten Ausstattungsmerkmalen bietet diese Einheit eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet, bietet jedoch sehr gute Voraussetzungen für eine zeitnahe Neuvermietung. Auf Basis der aktuellen Marktsituation lässt sich eine Jahresnettokaltmiete von ca. 5.192,72 € realistisch erzielen – das entspricht einer Bruttorendite von rund 4,5 %.

Die Raumaufteilung umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum nach Norden ausgerichteten Balkon, eine separate Küche sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche. Die Balkontür im Wohnzimmer wurde ebenso wie sämtliche Fenster in den Schlafzimmern und im Wohnzimmer im Jahr 2016 erneuert – ein klarer Vorteil in Bezug auf Energieeffizienz, Wohnkomfort und Werterhalt. Auch das Badezimmer wurde 2016 modernisiert und zeigt sich in einem zeitlosen, gepflegten Zustand.

Das monatliche Hausgeld beträgt 389,88 €, davon sind 87,00 € nicht umlagefähig (z. B. Rücklagenzuführung und Verwaltungskosten). Ein zugeordneter Stellplatz gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort – ein gefragtes Merkmal bei Mietinteressenten. Ein eigener Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Die Kombination aus gepflegter Bausubstanz, moderner Ausstattung, kürzlich erfolgter Dachsanierung, Stellplatz, solider Gemeinschaftsstruktur und realistischem Mietpotenzial macht diese Wohnung zu einer interessanten Kapitalanlage mit guter Perspektive. Dank der ruhigen, aber zentralen Lage sowie der guten Anbindung ist eine dauerhafte und zuverlässige Vermietbarkeit gegeben.

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

Ausstattung

" KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION "

- **Baujahr 1965**
- **Mögliche Jahresnettokaltmiete von ca. 5.192,72 € mit einer Bruttorendite von 4,5%**
- **Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 389,88 €, wovon 87,00 € nicht umlagefähig sind**

Wohnung:

- **68 qm Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **2 Schlafzimmer**
- **Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (Nordausrichtung)**
- **Küche**
- **Badezimmer**

Im Haus:

- **53 Einheiten**
- **Öl-Heizung von 2003**
- **2 Personenaufzüge**
- **Kellerraum für zusätzlichen Stauraum**

Außenanlage:

- **Eigener Außenstellplatz**
- **Hauseigener Spielplatz**
- **Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- **Direkte Straßenanbindung**

Modernisierungen:

- **Fenster in beiden Schlafzimmern und im Wohnzimmer von 2013 (PVC Doppelverglasung)**
- **Balkontür von 2013 (PVC Doppelverglasung)**
- **Badezimmer von 2016**

" KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION "

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

Sie suchen eine renditestarke Kapitalanlage in gefragter Wohnlage?

Diese vermietungsfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit zeitgemäßer Ausstattung und solider Bausubstanz bietet Ihnen eine ideale Gelegenheit, Ihr Portfolio zu erweitern.

Bei Interesse fordern Sie einfach das ausführliche Exposé mit weiteren Details an – dieses wird Ihnen in der Regel kurzfristig zugesandt.

Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie bitte direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

FALC Immobilien Nottuln

Enya Temme

E-Mail: enya.temme@falcimmo.de

Mobil (9:00 – 17:30 Uhr): 0151 587 555 29

Hotline (6:00 – 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

Sie möchten selbst in Immobilien investieren oder eine Immobilie professionell vermarkten? Sprechen Sie uns gerne an – wir stehen Ihnen an sieben Tagen die Woche zur Verfügung. Über 200.000 registrierte Interessenten warten bereits auf neue Investmentmöglichkeiten.

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



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)