



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-FPa-58556

Kapitalanlage mit Top-Rendite!

Eckdaten

Kaufpreis	299.900,00 €
Kaufpreis pro m²	1.328,46 €
Jahresnettomiete	20.940,00 €
Faktor	14,3

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	138,3 m²
Grundstücksfläche	141,0 m²
Gesamtfläche	225,8 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.11.2034
Energiebedarf	191,58
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	19.11.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie in Meschede überzeugt durch ihre zentrale und verkehrsgünstige Lage, die sowohl für Pendler als auch für Mieter attraktiv ist.

Makrostandort-Daten:

Regionale Wirtschaftslage: Meschede liegt im Hochsauerlandkreis in Nordrhein-Westfalen. Die Region ist geprägt von einer soliden Wirtschaftsstruktur, die auf mittelständischen Unternehmen basiert, besonders im Maschinenbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Handwerk. Die Arbeitslosenquote liegt leicht unter dem Durchschnitt von NRW, was auf eine stabile regionale Wirtschaftslage hindeutet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Region ist moderat und von industriellen, handwerklichen und touristischen Sektoren beeinflusst.

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

Bevölkerungsentwicklung: Meschede und der Hochsauerlandkreis haben in den letzten Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang erlebt, wie viele ländliche Regionen in Deutschland. Zuwanderung findet primär aus benachbarten Städten und teilweise aus dem Ausland statt. Die demografische Entwicklung zeigt einen zunehmenden Alterungsprozess, da viele junge Menschen in größere Städte abwandern.

Infrastruktur: Meschede ist über die Autobahn A46 gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste größere Flughafen ist der Flughafen Dortmund, etwa eine Stunde Fahrzeit entfernt. Die Stadt verfügt zudem über einen Bahnhof mit regionalen Zugverbindungen, jedoch fehlen schnelle Direktverbindungen in die Metropolen. Das regionale Straßennetz ist gut ausgebaut, und es gibt Busverbindungen im Stadt- und Kreisgebiet.

Lebensqualität: Die Lebensqualität in Meschede ist hoch. Es gibt eine gute Grundversorgung durch Schulen, Gesundheitszentren und ein kleines Krankenhaus. Freizeitmöglichkeiten umfassen ein breites Angebot an Outdoor-Aktivitäten, Wanderrouten und Naherholungsgebieten. Der Hennesee, ein nahegelegener Stausee, ist ein beliebtes Ziel für Wassersport und Erholung.

Mikrostandort-Daten

Direkte Nachbarschaft: In Meschede gibt es mehrere Einkaufszentren und eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften, die den täglichen Bedarf abdecken. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in ausreichender Zahl vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch niedergelassene Ärzte und ein Krankenhaus gewährleistet.

Öffentlicher Verkehr: Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gut abgedeckt, die innerhalb Meschedes sowie in angrenzende Ortschaften verkehren. Der Bahnhof bietet regionale Zugverbindungen, jedoch fehlen direkte Anbindungen an Fernverkehrszüge.

Umgebung: Meschede ist landschaftlich attraktiv gelegen, mit Zugang zu vielen Grünflächen und Naherholungsgebieten. Die Lärmbelastung ist niedrig, abgesehen von den Hauptverkehrsstraßen und der Nähe zur Autobahn. Die Kriminalitätsrate in Meschede ist im Vergleich zu größeren Städten gering, was die Stadt attraktiv für Familien macht.

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

Objektbeschreibung

Renditestarkes Mehrfamilienhaus in bester Lage von Meschede – Attraktive Kapitalanlage mit Wohn- und Gewerbeanteil

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus im Herzen von Meschede vereint historischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet eine solide, langfristige Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

Das um 1900 erbaute und 1981 umfassend modernisierte Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 225,75 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss. Auf einem kompakten Grundstück von 141 m² befinden sich:

- ***Erdgeschoss: ca. 87,45 m² Gewerbefläche, vermietet***
- ***1. Obergeschoss: ca. 71,41 m² Wohnfläche***
- ***2. Obergeschoss: ca. 66,89 m² Wohnfläche***
- ***Dachgeschoss: zusätzliche ca. 27 m² Nutzfläche mit weiterem Potenzial***

Die Wohneinheiten sind funktional ausgestattet und seit Jahren zuverlässig vermietet. Die technische Ausstattung ist solide: effiziente Etagenheizungen (ca. 15 Jahre alt) in den Wohnungen, elektrische Nachtspeicherheizung im Dachgeschoss, 2012 saniertes Dach mit langlebigen Braas-Dachpfannen, größtenteils erneuerte Kunststofffenster mit Doppelverglasung (90er Jahre und teilweise 2016). Die Bäder sind modernisiert, hell gefliest und zeitlos gestaltet. Die Elektrik in der Gewerbeeinheit wurde vor wenigen Jahren, in den Wohnungen vor rund 20 Jahren, erneuert.

Die zentrale Lage bietet sowohl für gewerbliche Mieter als auch für Bewohner hohe Attraktivität: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindung und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Gewerbeeinheit profitiert von der Laufkundschaft der Innenstadt, während die Wohnbereiche dennoch angenehm ruhig liegen.

Highlights:

- ***Solide Rendite durch stabile Mieterstruktur***
- ***Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten für optimale Einnahmequellen***
- ***Potenzial zur Ertragssteigerung durch Dachgeschossnutzung***
- ***Attraktive Innenstadtlage mit bester Infrastruktur***
- ***Gepflegter Zustand und laufend modernisiert***

Eine seltene Gelegenheit, in eine wertbeständige Immobilie mit Entwicklungspotenzial zu investieren – ideal für Anleger, die Sicherheit und kontinuierliche Erträge schätzen.

Bitte beachten: Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter zeigen wir ausschließlich digital

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

bearbeitete Fotos.

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

TOP-Kapitalanlage bestehend aus:

- **Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten mit ca. 139m² Wohnfläche**
- **Gewerbeeinheit ca. 87m² Wohnfläche**
- **Zu Wohnzwecken ausgebauter Nutzfläche zusätzlich**
- **Wohnbereich voll vermietet, Gewerbeeinheit ist neu vermietet**
- **Gebäude wurde 1981 bis 2012 umfassend modernisiert**
- **(SOLL)Jahres-Gesamtmieteinnahmen (kalt) von 24.450 €**

Einheiten in der Übersicht:

Erdgeschoß: Gewerbeeinheit, (Restaurant), 87,45m²

1. Obergeschoß: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad ca. 71,41m²

2. Obergeschoß: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad ca. 66,89m²

Dachgeschoß: 1 Zimmer, Bad, Kochnische ca. 26m²

Doppelverglaste PVC-Fenster

Gas-Etagenheizungen in allen Wohnungen

Bäder zeitlos weiß

Elektrik teilweise erneuert

Renditestarkes Objekt von Anfang an!

- **für Sie als Käufer provisionsfrei!**
- **mtl. Kaltmiete von über 2000 EUR**
- **Finanzierungskosten z. B. ab mtl. 1.300 EUR**
- **mögliche Rendite von über 7%!**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Sofern Sie eine Kapitalanlage in guter Infrastruktur und Entwicklungspotential suchen, ist diese Mehrfamilienhaus genau das Richtige für Sie! Neugierig? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.

Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen - vielen Dank.

Franz Pardon

Mail: dortmund-ost@falcimmo.de

Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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 unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Dortmund

Brackeler Hellweg 47

44309 Dortmund

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](#)



IMMOMANAGER

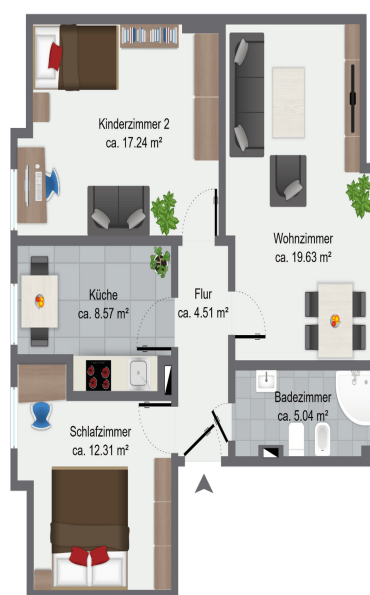
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

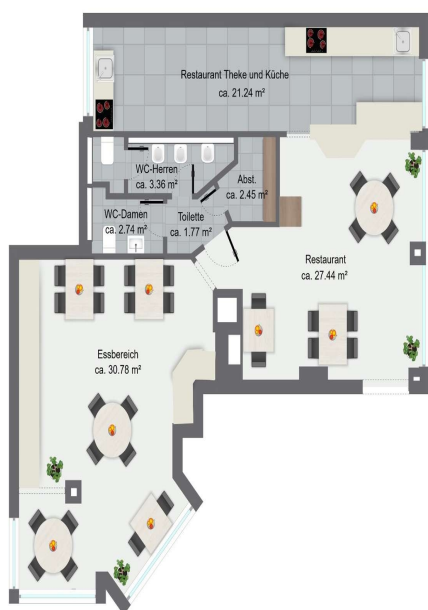
[Online ansehen](#)



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](#)