



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HaYe-76941

***Ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus – perfekte Kombination aus  
Charme und Investitionsmöglichkeit***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis  
Provision**

**449.000,00 €**

**3 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>270,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>800,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>6,0</b>                 |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>3,0</b>                 |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>3,0</b>                 |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>3,0</b>                 |
| <b>Anzahl Balkone</b>      | <b>1,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1946</b>                |
| <b>Küche</b>               | <b>Einbauküche</b>         |
| <b>Befuerung</b>           | <b>Gas</b>                 |
| <b>Stellplatzart</b>       | <b>Garage</b>              |
| <b>Gartennutzung</b>       |                            |
| <b>Wintergarten</b>        |                            |
| <b>Abstellraum</b>         |                            |
| <b>Gäste-WC</b>            |                            |

### Energieausweis

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>           |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>02.05.2026</b>                  |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>113.4 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>                         |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>D</b>                           |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>03.05.2016</b>                  |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>                 |

### Objektbeschreibung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### **Lage**

*Die Immobilie in der Ardeyer Straße 41A in Fröndenberg/Ruhr überzeugt durch ihre attraktive Lage in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung. Die Nähe zur Bahnstation Ardey, die nur etwa 200 Meter entfernt liegt, ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Bushaltestelle Dorfstraße ist in unmittelbarer Nähe, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.*

*Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte wie REWE und Lidl in der Umgebung vorhanden, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Die Infrastruktur wird durch nahegelegene Ärzte und Apotheken ergänzt, was eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellt.*

*Investoren profitieren von der Nähe zu universitären Einrichtungen wie der DHGS Deutsche Hochschule für Gesundheit und Sport, die etwa 10 Kilometer entfernt liegt. Diese Nähe zu Bildungseinrichtungen kann sich positiv auf die Vermietbarkeit der Immobilie auswirken.*

*Die Autobahnauffahrt zur B 233 ist in ca. 5 Kilometern erreichbar, was eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Der Flughafen Dortmund ist etwa 20 Kilometer entfernt, was für Geschäftsreisende von Vorteil ist.*

*Die Umgebung bietet zudem Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Restaurants, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Mieter, die eine ausgewogene Work-Life-Balance schätzen.*

*Insgesamt bietet die Immobilie in der Ardeyer Straße 41A eine hervorragende Kombination aus Ruhe, guter Anbindung und umfassender Infrastruktur, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Fröndenberg-Ardey! Dieses charmante Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige Lage, solide Bausubstanz und attraktives Entwicklungspotenzial. Es eignet sich ideal als Kapitalanlage oder für Mehrgenerationenwohnen.**

**Das Haus umfasst drei separate Wohneinheiten, die alle über eigene Eingänge verfügen – so genießen die Bewohner maximale Privatsphäre und Unabhängigkeit.**

**Alle Wohnungen sind derzeit vermietet und bieten eine stabile Grundlage für sofortige Mieteinnahmen.**

**Wohnung Nr. 1 wurde bereits teilweise saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Wohnung Nr. 2 und Nr. 3 sind sanierungsbedürftig und bieten Raum für individuelle Modernisierungen – ideal, um den Wert der Immobilie weiter zu steigern.**

**Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2016 und befindet sich in einem guten Zustand. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Carport, der Platz für 3 bis 4 Fahrzeuge bietet – perfekt für Bewohner und Besucher.**

**Die Lage in Fröndenberg-Ardey punktet durch ihre ruhige, grüne Umgebung sowie eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel.**

### Highlights im Überblick

**Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten**

**Jede Wohnung mit separatem Eingang**

**Teilweise saniert (Wohnung 1), zwei Einheiten mit Modernisierungsbedarf**

**Heizungsanlage aus 2016**

**Großer Carport für 3–4 Autos**

**Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur**

**Attraktive Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial**

**(Die Grundrisse werden derzeit noch bearbeitet, da sich die Wohnaufteilung verändert hat. Auf Wunsch können die alten Grundrisse zur Verfügung gestellt werden. Die neuen, angepassten Grundrisse liegen in Kürze vor.)**

### !!!!Hinweis!!!!

**Die im Exposé gezeigten Bilder wurden mithilfe moderner KI-Technologie bearbeitet. Sämtliche Möbel und persönlichen Gegenstände wurden digital entfernt, um einen neutralen und realistischen Eindruck der Räumlichkeiten zu vermitteln. Die Aufnahmen stammen aus Wohnung Nr. 1.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: [hasan.yeniceli@falcimmo.de](mailto:hasan.yeniceli@falcimmo.de)***

***Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!***

***Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Hasan Yenicele, [hasan.yeniceli@falcimmo.de](mailto:hasan.yeniceli@falcimmo.de)***

***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Ostenallee 12, 59063 Hamm.***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

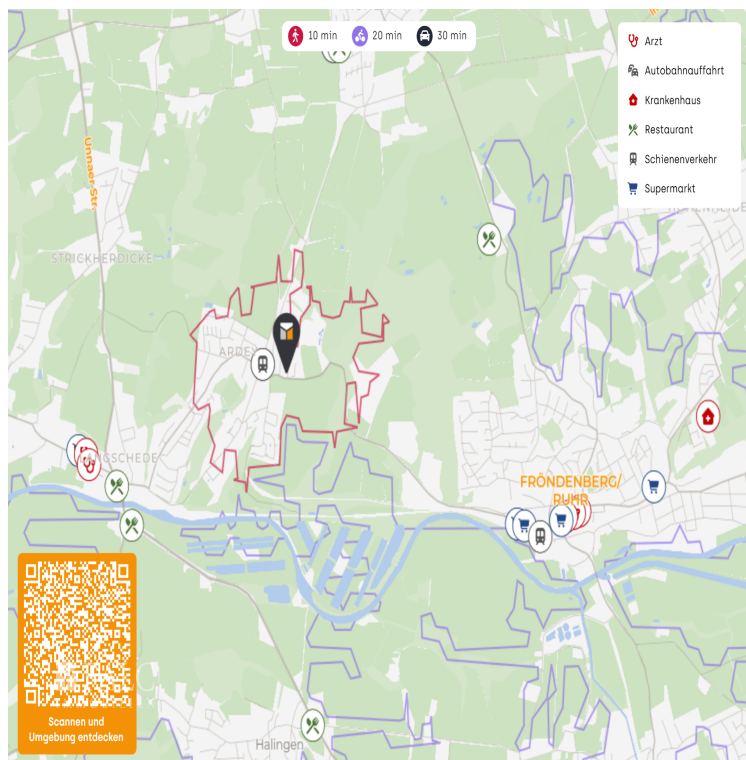
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)