



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Sofort besichtigen

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-HaYe-82752

Mehrfamilienhaus mit Gastro – ideal für Kapitalanleger

Eckdaten

Kaufpreis	999.000,00 €
Kaufpreis pro m²	923,53 €
Provision	5% inkl. MwSt.

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	1.081,7 m²
Grundstücksfläche	5.088,0 m²
Anzahl Zimmer	23,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1946
Zustand	Sanierungsbedürftig
Küche	Einbauküche
Befeuernng	Elektro
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.02.2036
Energiebedarf	206.2
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	G
Ausstellungsdatum	18.02.2026
Gebäudeart	Gewerbe

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 zentraler Lage im Stadtteil Bergkamen?Mitte, einer Stadt im Ruhrgebiet, Nordrhein-Westfalen. Bergkamen liegt zwischen den wirtschaftsstarken Städten Dortmund und Hamm und verfügt über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Fritz?Husemann?Straße ist Teil eines etablierten innerstädtischen Wohn? und Geschäftsbereichs mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe. Die zentrale Lage gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit aller Nahversorgungsangebote, öffentlichen Einrichtungen und Verkehrsknotenpunkte.

Dank der Nähe zu Hauptverkehrsachsen wie Bundesstraße B233 sowie den Anschlussstellen an die Autobahnen A1 und A2 profitieren Mieter und Gewerbetreibende gleichermaßen von schnellen Verbindungen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Der internationale Flughafen Dortmund ist in ca. 20 Minuten mit dem PKW erreichbar.

In fußläufiger oder kurzer Fahrradentfernung befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsverbindungen, was die Lage sowohl für Wohn- als auch für Gewerbezwecke attraktiv macht.

Die Lage vereint die Vorteile einer urbanen Infrastruktur mit guter Anbindung an das weitere Ruhrgebiet – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Vermietbarkeit und Wertsteigerung.

Die Grundrisse der einzelnen Einheiten werden bei ernsthaftem Interesse gerne separat zur Verfügung gestellt.

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung (inkl. Flächen & VB):

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 5.088 m² stellt eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Projektentwickler dar und bietet erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

Die Immobilie umfasst 7 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 706 m² sowie eine Gastronomie-/Gewerbeeinheit mit ca. 375 m². Die Kellerfläche beträgt ca. 97 m², womit sich eine Gesamtnutzfläche von über 1.080 m² ergibt.

Wohnflächen im Detail:

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

Wohnung 1: ca. 125,30 m²
Wohnung 2: ca. 124,66 m²
Wohnung 3 (kernsaniert): ca. 173,16 m²
Wohnung 4: ca. 79,89 m²
Wohnung 5: ca. 61,99 m²
Wohnung 6: ca. 79,09 m²
Wohnung 7: ca. 61,93 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 706 m²

Zusätzliche Fläche:

Gastronomie-/Gewerbeeinheit: ca. 375,70 m²
Keller: ca. 97,41 m²
Gesamtnutzfläche: ca. 1.080 m²

Das Objekt befindet sich überwiegend in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und eignet sich ideal für eine umfassende Sanierung mit anschließender Neuvermietung und Mietsteigerung. Eine Wohneinheit wurde bereits kernsaniert und wird derzeit vom Eigentümer genutzt.

Der aktuelle Leerstand der Wohn- und Gewerbeflächen bietet maximale Flexibilität für eine Neupositionierung am Markt – ohne bestehende Mietverhältnisse.

Mietpotenzial:

Bei einer kalkulierten Soll-Kaltmiete von ca. 9 €/m² ergibt sich ein jährliches Mietpotenzial von rund 116.750 €.

Kaufpreis: 999.000 € VB – Angebote von Kapitalanlegern sind willkommen.

Fazit:

Ein vielseitiges Investmentobjekt mit großem Grundstück, substanziellem Entwicklungspotenzial und idealen Voraussetzungen für nachhaltige Wert- und Ertragssteigerung.

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

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

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: 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 Yeniceli, 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

Media-Store.net

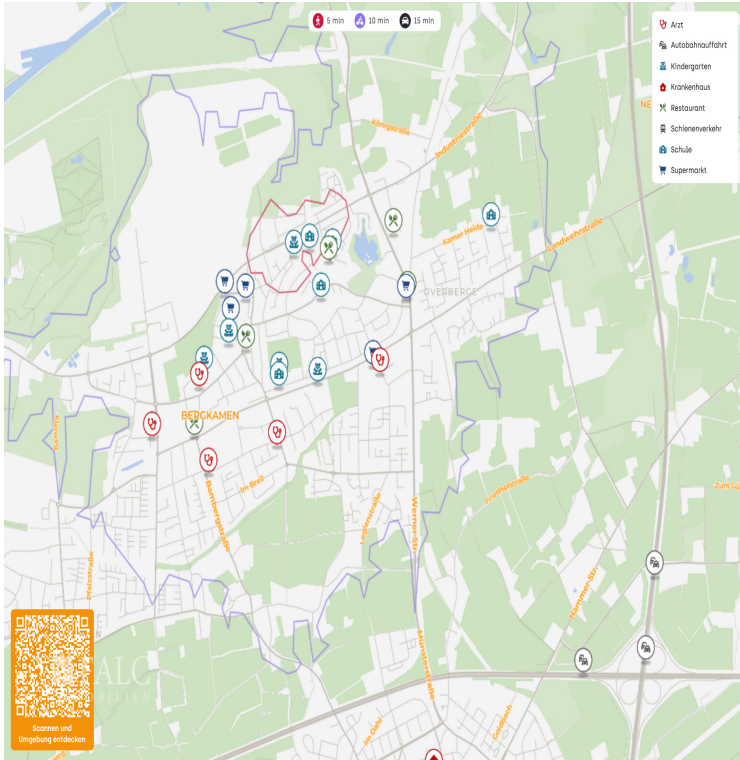
[Online ansehen](#)



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](#)