



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-HeWe-65443

Solides Mehrfamilienhaus mit über 7% Rendite!

Eckdaten

Kaufpreis	469.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.068,34 €
Jahresnettomiete	33.153,00 €
Faktor	14,2
Provision	Keine zusätzliche Käuferprovision 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	439,0 m²
Grundstücksfläche	498,0 m²
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1907
Zustand	Gepflegt
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.04.2035
Energiebedarf	231,81
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	07.04.2025
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 Wembkenstraße 22 befindet sich im Gelsenkirchener Stadtteil Rotthausen, einem gewachsenen Wohnquartier im Süden der Stadt. Als ruhige Anliegerstraße mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung bietet sie ein angenehmes Wohnumfeld mit urbanem Charakter.

Rotthausen zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, die den Alltag der Bewohner erleichtert. In unmittelbarer Nähe zur Wembkenstraße befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, was besonders für Familien attraktiv ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien verkehren in der Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung zum Gelsenkirchener Hauptbahnhof und den umliegenden Stadtteilen. Zudem sind die Autobahnen A40 und A42 in kurzer Fahrzeit erreichbar, was Pendlern eine zügige Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet bietet.

Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Grünflächen und Einrichtungen in der Umgebung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht die Wembkenstraße 22 zu einem attraktiven Standort für Mieter unterschiedlichster Zielgruppen. Ob Familien, Berufspendler oder Senioren – die Lage bietet für jeden Lebensabschnitt passende Voraussetzungen und verspricht eine nachhaltige Vermietbarkeit des Objekts.

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](#)

Objektbeschreibung

Solides Mehrfamilienhaus mit Potenzial – Kapitalanlage mit Perspektive!

Dieses vollunterkellerte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 439 m² präsentiert sich als attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungsspielraum. Die Immobilie wurde 1983 durch umfangreiche Maßnahmen entwickelt. Dabei wurden sämtliche Holzbalkendecken und das Holztreppenhaus durch Stahlbetondecken und -treppen ersetzt. Diese Immobilie verfügt somit über eine solide Grundsubstanz und ist eine ideale Gelegenheit für Käufer, die gezielt in Bestandsimmobilien investieren und dabei Wertsteigerungspotenzial nutzen möchten.

Zwei der Wohnungen verfügen über eine eigene Terrasse, vier über eine Loggia, was den Wohnwert für die Mieter erhöht und eine solide Vermietbarkeit sicherstellt. Die Beheizung erfolgt über Etagenheizungen. Hinter dem Gebäude befinden sich vier Außenstellplätze, die zusätzlichen Komfort und Einnahmen ermöglichen. Zudem steht den Mietern ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Aktuell erzielt das Objekt eine Jahresnettokaltmiete von ca. 33.153 €, was einer anfänglichen Rendite von rund 7 % entspricht. Durch moderate Mietanpassungen lässt sich die Jahresmiete auf ca. 36.468 € steigern, was einer attraktiven Rendite von rund 7,8 % entsprechen würde. Auch darüber hinaus bietet das Haus Raum für Weiterentwicklung: denkbar sind energetische Sanierungen und die Modernisierung von Bädern und Innenausstattungen.

Mit seiner soliden Grundstruktur, der vollständigen Vermietung, guter Substanz und dem vorhandenen Entwicklungspotenzial bietet dieses Objekt eine stabile Ertragsbasis und eignet sich sowohl für erfahrene Investoren als auch für Einsteiger im Bereich Bestandsimmobilien mit Entwicklungsperspektive. Eine ideale Gelegenheit für Käufer, die langfristig planen, den Wert der Immobilie steigern und gleichzeitig von laufenden Mieteinnahmen profitieren möchten.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie, mit Entwicklungspotenzial auf einen Blick:

- **Baujahr 1907**
- **Umfangreiche Maßnahmen 1983:**
Installation von Stahlbetondecken und Stahlbetontreppen
- **Grundstücksgröße ca. 498 m²**
- **8 Wohneinheiten auf ca. 439 m² Wohnfläche:**
- **IST Miete: ca. 33.840,00€ p.a.**
- **SOLL Miete bei minimaler Anpassung der Mieten von 10%: ca. 37.224,00€ p.a.**
- **4 Außenstellplätze hinterm Haus**
- **Beheizung durch Etagenheizungen für jede Wohnung**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **2 Wohnungen mit eigener Terrasse**
- **4 Wohnungen mit Loggia**

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 sind interessiert an dieser TOP-Immobilie?

Dann kontaktieren Sie mich gleich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Der Energieausweis ist bei Besichtigung einzusehen.

Als Hinweis möchten wir Ihnen hiermit mitteilen, dass es sich bei einem Teil der Bilder, zur Wahrung der Privatsphäre der Mieter, um digital visualisierte Bilder handelt.

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

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Recklinghausen

Nele Jünemann

0162 - 4715755

0800 - 6460646

Haftung: Für die Richtigkeit der Exposéangaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer/die Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Alle Angaben und Objektinformationen sind daher vom Kunden/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten.

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

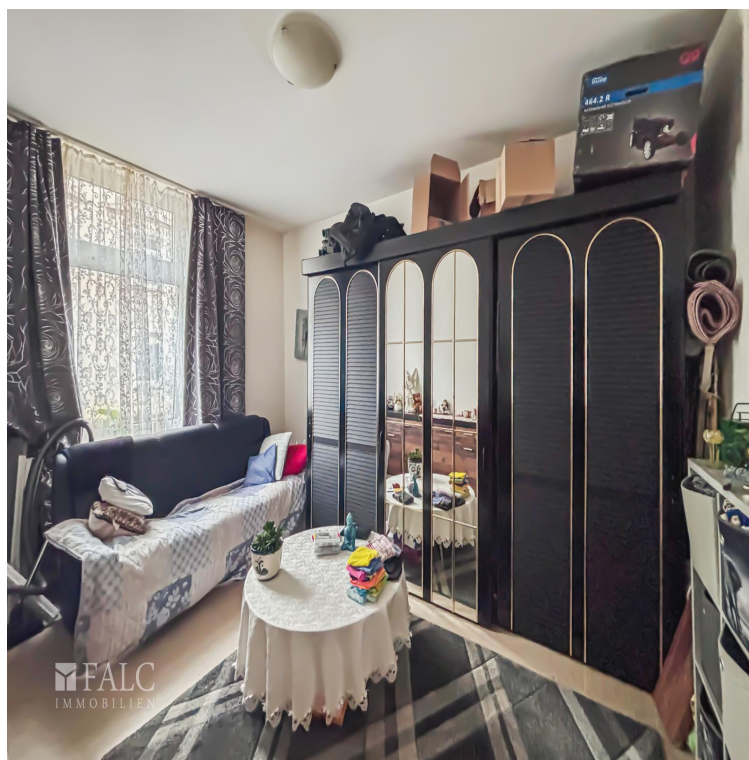
[Online ansehen](#)



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](#)



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



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

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

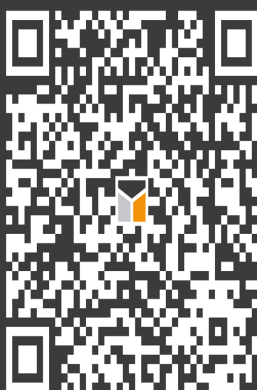
Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

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](#)