



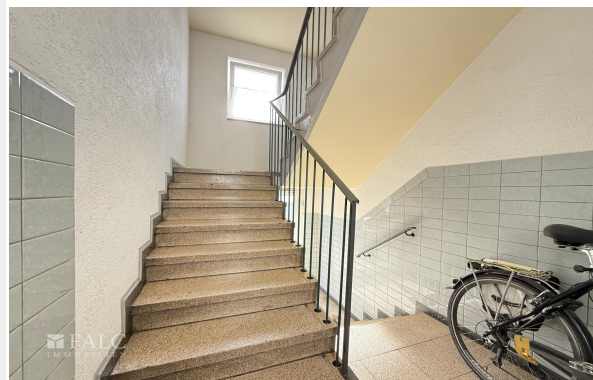
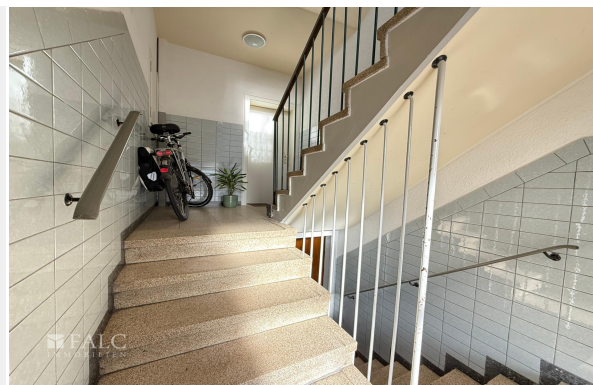
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Schnell Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-JaGu-74631

Stabiles Investment: Mehrfamilienhaus in Herten

Eckdaten

Kaufpreis	520.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.022,96 €
Jahresnettomiete	38.369,76 €
Faktor	13,6
Provision	3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis 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	508,3 m²
Grundstücksfläche	459,0 m²
Gesamtfläche	508,3 m²
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1959
Zustand	Gepflegt
Bodenart	Laminat, Fliesen, Kunststoff
Heizungsart	Fernwärme
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.04.2035
Energiebedarf	124.3
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	16.10.2023
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

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Herten, die sowohl eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr als auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 30 Meter entfernt, was eine schnelle und bequeme Verbindung zu anderen Stadtteilen ermöglicht. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt zur A2 in ca. 4 Kilometern erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Ein REWE-Supermarkt ist in etwa 130 Metern Entfernung zu finden, während Aldi und Lidl ebenfalls in fußläufiger Nähe liegen. Für den täglichen Bedarf ist somit bestens gesorgt.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Mehrere Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Sportbegeisterte finden in der Nähe Fitnessstudios und Sporthallen, die ein breites Angebot an Aktivitäten bieten.

Für die gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls gesorgt. In der Nähe befinden sich mehrere Arztpraxen sowie das Gertrudis-Hospital Westerholt, das in ca. 335 Metern erreichbar ist.

Kulturelle Angebote sind in der Umgebung ebenfalls vorhanden, wenn auch in begrenztem Umfang. Das Naturtheater ist etwa 3,4 Kilometer entfernt und bietet eine willkommene Abwechslung für Theaterliebhaber.

Die Infrastruktur für individuelle Mobilität ist gut ausgebaut. Mehrere E-Ladestationen sind in der Nähe verfügbar, was die Nutzung von Elektrofahrzeugen erleichtert.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur und grüner Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei miteinander verbundene Mehrfamilienhäuser in zentraler Lage von Herten, die eine hervorragende Investitionsmöglichkeit darstellen. Die Gebäude befinden sich in der Bahnhofstraße 59 und der Johannesstraße 2 und sind baulich miteinander verbunden, verfügen jedoch jeweils über separate Hauseingänge zu den entsprechenden Straßennamen.

Haus 1

Baujahr: 1925, 1962, 1967

Insgesamt 4 Wohneinheiten

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

Solide Bauweise mit klassischem Altbaucharme

Haus 2

Baujahr: 1959

Insgesamt 4 Wohneinheiten

Funktionale Grundrisse und gepflegter Zustand

Beide Gebäude werden über eine Fernwärmeheizung versorgt, was für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von insgesamt 508,33 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Beim Betreten dieser Kapitalanlage erwartet Sie zwei separate Treppenhäuser, das den Zugang zu den verschiedenen Einheiten des Gebäudes ermöglicht. Die helle Gestaltung und die Verwendung von robusten Materialien im Treppenhaus unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie. Die Treppenstufen sind mit einem pflegeleichten Belag versehen, und die Wände sind mit hellen Fliesen verkleidet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch die Reinigung erleichtern.

Ein zusätzlicher Vorteil für Investoren: In den letzten Jahren wurden keine Mieterhöhungen vorgenommen, sodass hier noch deutliches Potenzial zur Optimierung der Rendite besteht. Dies eröffnet die Möglichkeit, den Ertrag der Immobilie zukünftig weiter zu steigern.

Die attraktive Innenstadtlage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus zwei Gebäuden mit insgesamt 8 Wohneinheiten macht dieses Angebot besonders interessant für Kapitalanleger oder Investoren, die ein zusammenhängendes, aber flexibel nutzbares Immobilienensemble suchen.

Die Außenansicht der Gebäude zeigt eine solide Bauweise, die durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen in einem gepflegten Zustand gehalten wird. Der Seiteneingang bietet zusätzlichen Zugang und erhöht die Flexibilität in der Nutzung der Immobilie.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit, in ein gut erhaltenes und vielseitig nutzbares Objekt zu investieren, das sowohl durch seine Größe als auch durch seine durchdachte Aufteilung überzeugt.

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

Sind Sie an einer Kapitalanlage interessiert?

Dann kontaktieren Sie mich gleich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Der Energieausweis ist bei der Besichtigung einzusehen.

Sollten nach den Besichtigungen mehrere Kaufzusagen eingehen, behalten wir uns vor, in ein digitales Angebotsverfahren zu starten, um maximale Transparenz und Fairness zu gewährleisten

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, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Herten
Lisa Kuxhausen
lisa.kuxhausen@falcimmo.de
0209 95701850
0160 92465358

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.

Wir, die FALC Immobilien Herten (Alpha Weg GmbH), sind ein selbstständiger Partner des Systems

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 GmbH & Co.KG, Humperdinckstraße 3, 53773 Hennef) und sind für diese Immobilie Vermittler im Sinne der §§ 652 ff. BGB und Anbieter auf diesem Portal.

Geldwäsche nach dem Geldwäschegesetz: Alpha Weg GmbH ist als Immobilienunternehmen nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)