WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-KRo-38986

Wohnen und Arbeiten im nostalgischen Flair

Eckdaten

Kaufpreis	***884.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***950,54 €***
Jahresnettomiete	***45.660,00 €***
Faktor	***19,4***
Provision	***3,57 inkl. 19% MWSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*700,0 m²*
Grundstücksfläche	*930,0 m²*
Gesamtfläche	*930,0 m²*
Anzahl Gewerbeeinheiten	*1,0*
Baujahr	*1905*
Zustand	*Teilsaniert*
DV Verkabelung	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*13.03.2033*
Energiebedarf	*115.17*
Energieeffizienzklasse	*D*
Gebäudeart	*Gewerbe*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt fußläufig zur "Wanner" Fußgängerzone.

Der Stadtbezirk Wanne liegt im Nordwesten der Stadt und grenzt an die Nachbarstädte Gelsenkirchen und Herten.

Statistisch gesehen bilden die drei Ortsteile Unser Fritz/Crange, Baukau-West und Wanne mit den Bezirken Wanne-Nord, Bickern und Wanne-Mitte den Stadtbezirk Wanne. Insgesamt leben aktuell auf einer Fläche von zwölf Quadratkilometern rund 34.500 Menschen.

Wie die gesamte Stadt war auch Wanne bis zum Strukturwandel vom Bergbau geprägt. Sichtbare Landmarken dieser Zeit sind noch heute der Malakowturm der der ehemaligen Zeche Unser Fritz und der Förderturm der ehemaligen Zeche Pluto. Zu den Sehenswürdigkeiten zählt auch die Künstlerzeche Unser Fritz , die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist und zur Route der Industriekultur gehört. Hier wird deutlich, wie der Strukturwandel funktionieren kann: Wo einst in der Weiß- und Schwarzkaue die Kumpel aktiv waren, haben heute Künstler ihre Ateliers und zeigen bei regelmäßigen Ausstellungen ihre Werke. Daneben lädt der Kulturpark Unser Fritz 2/3 mit seinen

neu gestalteten Flächen zum Verweilen ein. In direkter Nachbarschaft befindet sich ebenfalls für viele Bürgerinnen und Bürger ein lohnendes Ausflugsziel: Der Rhein-Herne-Kanal . Die Wasserstraße ist besonders bei Spaziergängern und Radfahrern beliebt - quasi ein Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür.

Das Highlight des Jahres findet vom ersten Donnerstag im August statt und lockt an elf Tagen regelmäßig um die vier Millionen Besucher nach Crange: Die Cranger Kirmes ist für die meistern Bewohner im Stadtgebiet ein Pflichttermin und ist weit über die Grenzen des Ruhrgebiets ein Begriff.

Nicht weit entfernt vom Kirmesgelände befindet sich eine weitere Attraktion des Stadtbezirks: Das Wananas . Im Jahr 2011 zerstörte ein Feuer das besonders bei Familien beliebte Freizeitbad völlig. Es wurde wieder aufgebaut und fünf Jahre später in einem neuen Design feierlich eröffnet. Zu einer Erfolgsgeschichte hat sich auch der „ Mondpalast “ entwickelt. Im ehemaligen städtischen Saalbau befindet sich das größte Volkstheater Deutschlands. Eröffnet wurde es 2004, 15 Jahre später wurde der millionste Besucher erwartet.

Sichtbare Zeichen der Erneuerung hat das auch Stadtumbauprojekts „ jetzt Wanne! “ geschaffen. Zwischen 2007 und 2014 wurden zahlreiche Maßnahmen realisiert, um das Zentrum von Wanne-Mitte zukunftsfähig zu gestalten. Große Veränderungen gab es so zum Beispiel durch die Neugestaltung des Post- und Rathausparks, den Umbau der Gerichts- und der Wanner Straße sowie die umfassende Neugestaltung des Buschmannshofs. Im Zuge der zahlreichen Neu- und Umbaumaßnahmen beteiligten sich auch viele Bürgerinnen und Bürger am Erneuerungsprozess in „ihrem“ Stadtteil. Engagierte Wohnungsunternehmen und Eigentürmer nutzten das Förderprogramm und investierten in die Neugestaltung ihrer Fassaden (https://www.herne.de/Stadt-und-Leben/Stadtfakten/Stadtbezirke/Stadtbezirk-Wanne/).

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein nostalgisches Mehrfamilien-Geschäftshaus mit 6 Wohneinheiten - insgesamt 700m² - und einer Gewerbefläche (Gaststätte) - 230m² - im Erdgeschoss.

Dieses schöne Mehrfamilienhaus von 1905 ist im Jahr 2000 vom jetzigen Eigentümer erworben und seitdem kontinuierlich modernisiert worden. Die Eingangstür liegt versteckt im Innenhof. Von dort gelangen Sie über das großzügige Treppenhaus zu allen Wohnungen, die mit ihren großen hohen Räumen, Erkern und lichtdurchfluteten Fenstern bestechen. Alle Böden sind entweder mit Laminat oder mit Fliesen ausgelegt.

Aufteilung der Wohnungen:

1 OG rechts: 125 m² - 3,5 Zimmer
1 OG links: 108 m² - 3,5 Zimmer
2 OG rechts: 160 m² - 6,5 Zimmer
2 OG links: 87 m² - 2,5 Zimmer
3 OG rechts: 100 m² - 4,5 Zimmer
3 OG links: 87 m² - 3,5 Zimmer
zwei zusätzliche Zimmer im 3. OG Mitte - 50 m²

Die Gaststätte wird über die Straßenseite betreten. Gleich beim Eintritt erwartet Sie eine behagliche familiäre Atmosphäre. Fußballfans freuen sich im großen Saal am Wochenende auf Liveübertragungen im Fernsehen.

Das Gewerbe teilt sich auf in:

- schöner behaglicher Schankraum
- großer Saal mit vielen Tischen auch für Fußballfans
- kleiner Saal zum Spielen und Klönen
- Küche
- Toiletten

Ausstattung

Hier die Ausstattungsdetails kurz zusammengefasst:

7,86% Rendite möglich

Grundstück 465 m²
Baujahr ca. 1905

6 Wohnungen mit insgesamt 700 m²
alle Wohnungen vermietet
Mieteinnahmen: 3.805,- Euro -- 5,17% Rendite

1 Gewerbe - Gaststätte mit 230 m²
Mieteinnahme für die Gaststätte: 2.000,- Euro möglich

Insgesamt: 5.790,- Euro - 7,03% Rendite möglich

Keller
Hof

Modernisierungen:
2023
- Küche im 1. OG rechts

2020
- neue doppelverglaste Kunststofffenster in allen Wohnungen
- Fassade mit Anstrich
- neue Eingangstür
- Dach mit Isolierung
- Hausflur
- Wohnungen im 3. OG

2012
- Wohnung 2. OG rechts

2006
- Fernwärmeheizung inkl. Warmwasser

2000
- FI-Schalter
- Modernisierung der Wohnungen

Sonstiges

Neugierig? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu mir auf.
Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Ich freue mich über Ihren Anruf oder Mail.

Ihre Ansprechpartnerin:
Kerstin Rosengart
Mail: kerstin.rosengart@falcimmo.de
Mobil: 0049 15751636838
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 von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

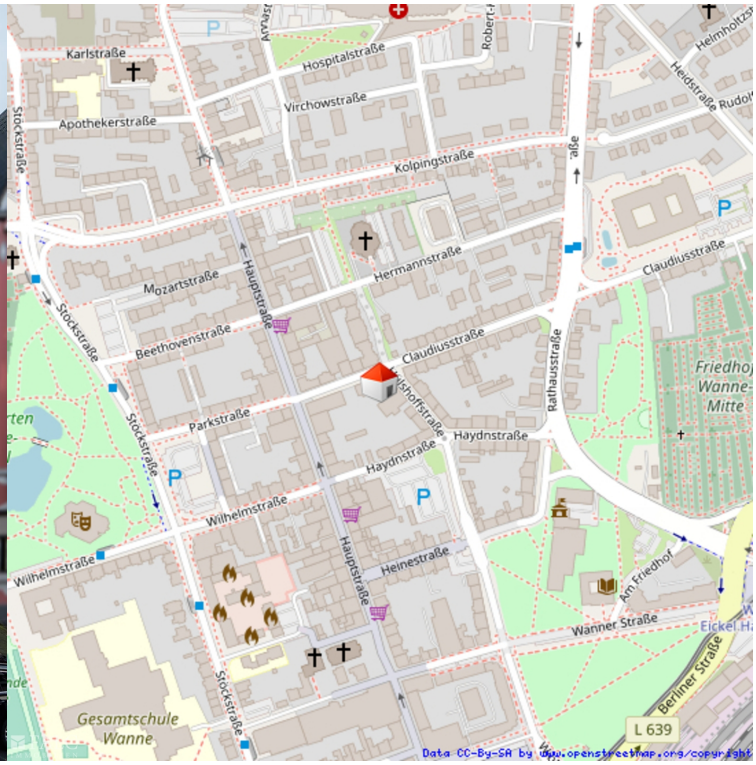
FALC

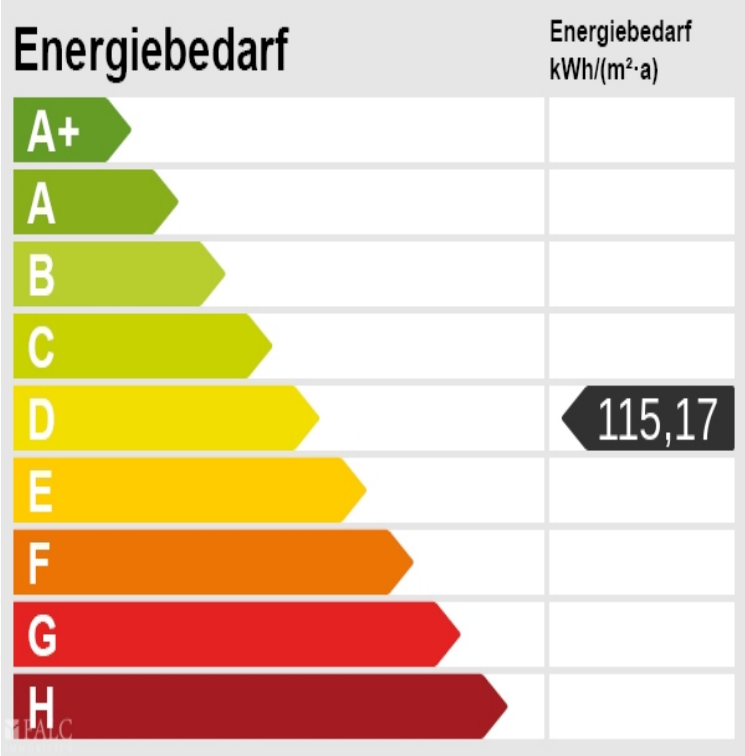
FALC

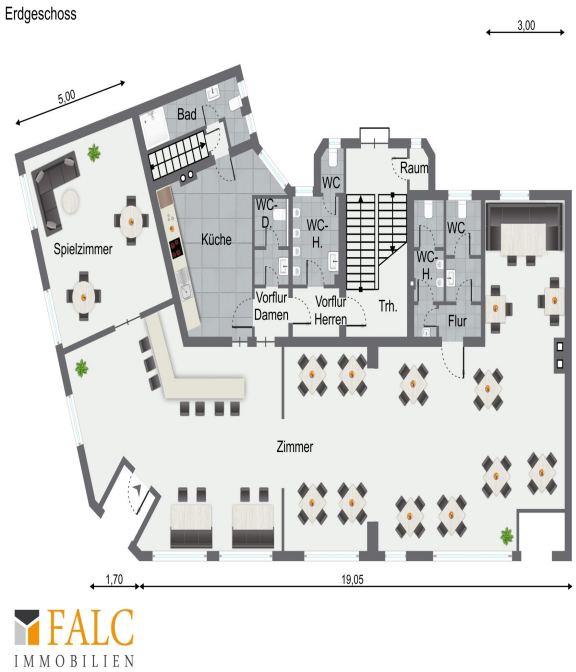
FALC

WP Immo Manager

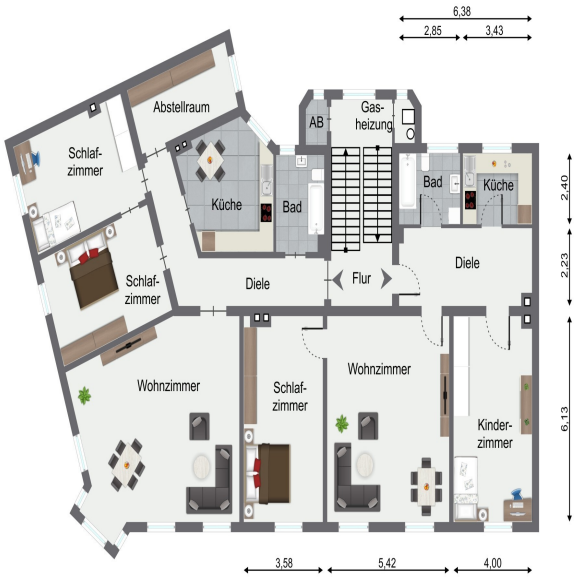
Einfacher OpenImmo Import




Energiebedarf
Energiebedarf kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
F
G
H
115,17


Erdgeschoss
3,00
5,00
Bad
Raum
WC
WC-D
WC-H.
Spielzimmer
Küche
WC
WC-H.
Vorflur Damen
Vorflur Herren
Trh.
Flur
Zimmer
1,70
19,05
FALC
IMMOBILIEN

1. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN