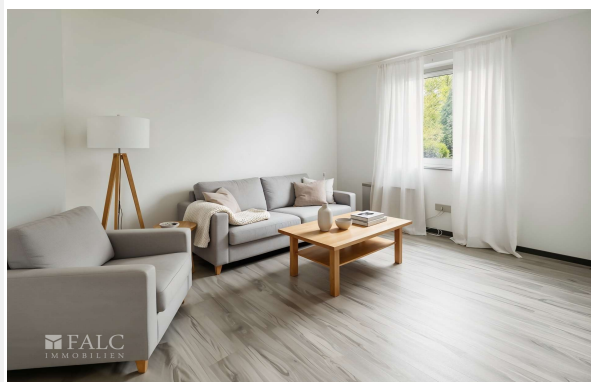




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LoKa-74713

Solide Kapitalanlage Erdgeschosswohnung in zentraler Lage

Eckdaten

Kaufpreis	76.000,00 €
Wohnfläche	70,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Zustand	Renovierungsbedürftig

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

Ausstattungskategorie

Bad	Standard
Bodenart	Dusche, Wanne, Fenster
Befeuern	Fliesen, Laminat
Unterstellert	Elektro
	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	24.08.2029
Energiebedarf	126.8
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	25.08.2019
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Der Hertener Ortsteil Westerholt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und verbindet historischen Charme mit guter Infrastruktur. Besonders das „Alte Dorf“ mit seinen zahlreichen Fachwerkhäusern und dem Schloss Westerholt prägt das einzigartige Ambiente des Stadtteils.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte befinden sich direkt im Umfeld und sind bequem erreichbar. Westerholt verfügt zudem über eine gute Verkehrsanbindung: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Hertener Innenstadt sowie den umliegenden Städten Gelsenkirchen, Marl und Recklinghausen.

Die umliegenden Grünflächen und Spazierwege, insbesondere rund um das Schloss, laden zu Freizeit und Erholung im Freien ein. So bietet Westerholt eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen in historischer Umgebung und guter Erreichbarkeit des städtischen Angebots.

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

Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Sieben-Parteien-Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Herten-Westerholt bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer - Perfekt für eine langfristig rentable Vermietung. Das Gebäude ist voll unterkellert und gewährleistet somit zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass Käufer die Möglichkeit haben, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen das volle Potenzial auszuschöpfen. Nach einer entsprechenden Renovierung ist eine marktgerechte Vermietung mit einer zu erwartenden Nettokaltmiete von ca. 7,50 € bis 8,00 € pro Quadratmeter realistisch. Damit lässt sich eine nachhaltige und renditestarke Kapitalanlage aufbauen, die durch den realistischen Einkaufspreis und einen attraktiven Faktor überzeugt.

Besonders hervorzuheben ist die Lage im beliebten Ortsteil Westerholt. Die Wohnung befindet sich direkt an der zentralen Bahnhofstraße, wo sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und öffentliche Verkehrsanbindungen bequem fußläufig erreichbar sind. Durch diese hervorragende Infrastruktur und die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Westerholt eröffnet sich nach einer Modernisierung eine optimale Chance für eine erfolgreiche Neuvermietung mit attraktiver Renditeperspektive.

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

Ausstattung

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

-Leerstehend

-Massivhaus

-Garten

-Laminat

-Gute Vermietbarkeit

-Zentrale Lage

-Rollläden

-Badewanne

-Tageslichtbad

-Dusche

Keine zusätzliche Käuferprovision

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 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

Louis Kämer

0160-94642287

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](https://www.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](https://www.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](#)