



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaMu-79237

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit solider Rendite, WEG-Aufteilung und Eigennutzeroption in Datteln**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**580.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19% MwSt vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>305,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>914,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>12,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Gartenstraße 5 liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Datteln und vereint auf ideale Weise die Vorzüge eines entspannten, grünen Wohnumfeldes mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre.*

*Aus Sicht des Eigennutzers bietet die Lage eine hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung und sind teils fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die ruhige Wohnstraße in Verbindung mit dem großen Garten der Immobilie schafft damit ein ideales Umfeld für entspanntes Wohnen mit hoher Privatsphäre.*

*Für Kapitalanleger ist die Mikrolage ebenso überzeugend. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und stabiler Nachfrage nach Wohnraum in Datteln sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit aller drei Einheiten. Die Nähe zu größeren Wirtschaftsstandorten wie Dortmund, Recklinghausen, Lünen und Marl macht den Standort auch für Pendler interessant. Über die Autobahnen A2, A42 und A45 sowie gut ausgebaute Bundesstraßen sind diese Städte in kurzer Zeit erreichbar, was den Einzugsbereich an potenziellen Mietern deutlich erweitert. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Ortsteile.*

*Langfristig betrachtet profitiert der Standort von seiner Lage zwischen Ruhrgebiet und Münsterland, eine Region mit kontinuierlicher Nachfrage nach bezahlbarem, gut angebundenem Wohnraum in ruhigen, grünen Wohnlagen. Für den Investor bedeutet dies stabile Mieterträge, geringe Leerstandsrisiken und eine solide Perspektive für Wertentwicklung. Für den Eigennutzer bietet die Lage die seltene Kombination aus urbaner Erreichbarkeit, naturnahem Umfeld und ruhigem Wohnen in einer gewachsenen Nachbarschaft.*

*Insgesamt stellt die Gartenstraße 5 einen Standort dar, der sowohl emotional überzeugt durch Ruhe, Grün und Wohnqualität, als auch wirtschaftlich durch stabile Nachfrage, gute Vermietbarkeit und langfristige Standortattraktivität.*

## Objektbeschreibung

*In begehrter, ruhiger Wohnlage der Gartenstraße in Datteln präsentiert sich dieses gepflegte Dreifamilienhaus als außergewöhnlich vielseitige Immobilie: wirtschaftlich attraktiv für den Kapitalanleger, zugleich aber auch ideal für Eigennutzer mit dem Wunsch nach Großzügigkeit, Garten und langfristiger Vermögensbildung.*

*Das im Jahr 1960 errichtete Gebäude wurde 1985 durch einen Anbau erweitert und verfügt heute*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**über drei gut geschnittene Wohneinheiten mit ca. 110 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, ca. 105 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und ca. 89,7 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Jede Wohnung besitzt einen eigenen Außenbereich. Terrasse mit direktem Gartenzugang im Erdgeschoss, Wintergarten im Obergeschoss sowie Balkon im Dachgeschoss. Der weitläufige Garten verleiht dem Objekt einen charmanten Charakter und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen. Garagen und Stellplätze sind den Einheiten zugeordnet und runden das komfortable Gesamtbild ab.**

**Die Immobilie ist bereits nach WEG aufgeteilt. Diese Struktur eröffnet dem Investor langfristig ein erhebliches strategisches Potenzial: Neben der klassischen Bestandshaltung mit laufenden Mieteinnahmen besteht perspektivisch die Möglichkeit, die einzelnen Wohnungen separat zu veräußern und dadurch zusätzliche Wertsteigerungspotenziale zu realisieren. Gerade in einem Marktumfeld mit hoher Nachfrage nach Eigentumswohnungen kann ein späterer Einzelverkauf eine sehr attraktive Exit-Strategie darstellen.**

**Aus wirtschaftlicher Sicht überzeugt das Objekt durch solide Kennzahlen: Die aktuellen IST-Jahresmieteinnahmen betragen ca. 31.110 €, was einer Bruttorendite von ca. 5,5 % und einem Kaufpreisfaktor von 18,6 entspricht. Mietanpassungen sind gemäß gesetzlicher Regelungen ab Ende 2027 wieder möglich und bieten zusätzliches Entwicklungspotenzial auf der Ertragsseite.**

**Ein besonderes Nutzungskonzept macht diese Immobilie zudem für Kapitalanleger mit Eigennutzungsabsicht hochinteressant: Das großzügige Erdgeschoss mit Terrasse, eigenem Garten und Garage eignet sich ideal zur Selbstnutzung, während die beiden weiteren Wohneinheiten weiterhin vermietet bleiben. Die laufenden Mieteinnahmen aus Ober- und Dachgeschoss können einen erheblichen Teil der Finanzierung tragen und ermöglichen es, das eigene Wohnen wirtschaftlich äußerst effizient zu gestalten.**

**Perspektivisch bietet eine Anpassung der Dämmung an heutige energetische Standards die Möglichkeit, die Nachhaltigkeit, den Wohnkomfort und die Attraktivität für Mieter weiter zu steigern. Somit ein zusätzlicher Hebel zur langfristigen Wertstabilität und Optimierung der Betriebskosten.**

**Insgesamt vereint dieses Dreifamilienhaus emotionalen Wohncharakter mit wirtschaftlicher Substanz: Großzügige Grundrisse, ein außergewöhnlicher Garten, klare WEG-Struktur, solide Rendite und flexible Zukunftsszenarien machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Kapitalanlage mit hoher Lebensqualität und überzeugender Perspektive.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:*

- *Dreifamilienhaus mit drei Wohneinheiten (EG ca. 110 m<sup>2</sup>, OG ca. 105 m<sup>2</sup>, DG ca. 89,7 m<sup>2</sup>) und großzügigen Grundrissen*
- *Baujahr 1960, Anbau 1985 mit Erweiterung des Erdgeschosses und Wintergarten im Obergeschoss*
- *Jede Wohnung mit eigenem Außenbereich: Terrasse und Garten (EG), Wintergarten (OG), Balkon (DG)*
- *Großer, ruhiger Garten mit hoher Aufenthaltsqualität und Mehrwert für Eigennutzer und Mieter*
- *Garagen und Stellplätze sind den Wohnungen jeweils zugeordnet.*
- *Umfangreiche Nutzflächen durch Keller- und Abstellräume in allen Einheiten*
- *Moderne Etagenheizungen aus dem Jahr 2021 sorgen für zeitgemäßen technischen Standard*
- *Bereits nach WEG aufgeteilt mit langfristigem Potenzial für Einzelverkauf der Wohnungen*
- *Aktuelle IST-Jahresmieteinnahmen: ca. 31.110 € bei ca. 5,5 % Rendite und Faktor 18,6*
- *Mietsteigerungspotenzial ab Ende 2027 gemäß gesetzlicher Regelungen*
- *Attraktives Konzept für Eigennutzer: selbst im Erdgeschoss wohnen und zwei Einheiten zur Finanzierung vermieten*
- *Ruhige, gut angebundene Lage in Datteln mit stabiler Mietnachfrage, guter Infrastruktur und Nähe zum Ruhrgebiet*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

*Sie sind interessiert an dieser wunderschönen Immobilie?*

*Dann kontaktieren Sie mich gleich.*

*Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei 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 Castrop Rauxel / Recklinghausen**

**Marco Murgia / Nele Jünemann**

**0176 - 20643547 / 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto: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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)