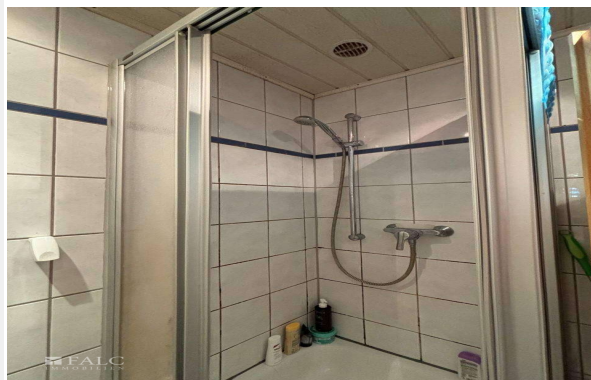
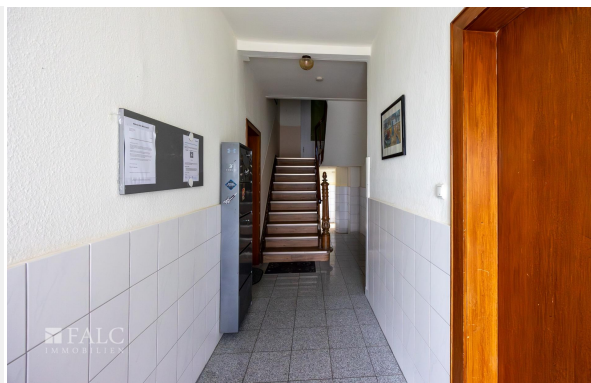




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaWi-79374

## Kapitalanleger WERDEN | Essener Ruhrperle | Gepflegtes 5-Parteien Haus in gutem Zustand

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>555.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.403,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>31.098,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95% inkl. MwSt.</b>

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

<b>Wohnfläche</b>	<b>231,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>313,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>231,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Werden gehört zu den Stadtteilen, die man nicht zufällig wählt – sondern bewusst.***

***Der Essener Süden steht für Lebensqualität, Stabilität und langfristige Wertbeständigkeit. Die Brandstorstraße liegt in einem gewachsenen Wohnquartier, das genau diese Eigenschaften vereint: ruhig, etabliert und gleichzeitig alltagstauglich.***

***Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken und Dienstleister befinden sich im direkten Umfeld und sind bequem zu Fuß erreichbar. Gerade für Mieter ist diese Nähe ein entscheidender Faktor – und für Eigentümer ein Garant für stabile Nachfrage.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist zuverlässig. Bushaltestellen in der Nähe verbinden Werden mit der Essener Innenstadt und den angrenzenden Stadtteilen. Für den Individualverkehr sind die A52 und A42 schnell erreichbar, sodass auch Düsseldorf, das restliche Ruhrgebiet und umliegende Wirtschaftsstandorte gut angebunden sind.***

***Ergänzt wird die Lage durch ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot: Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsbereiche prägen das Umfeld. Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im erweiterten Umfeld und machen die Lage auch langfristig interessant.***

***Kurz gesagt: Eine Lage, die Bestand schafft, statt Fluktuation.***

**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

## **Objektbeschreibung**

**Wer in Werden lebt oder den Essener Süden kennt, weiß: Mehrfamilienhäuser kommen hier nicht regelmäßig auf den Markt. Eigentum wird gehalten, nicht getauscht. Genau dieser Umstand macht dieses Haus so besonders.**

**Das ca. 1900 errichtete, voll unterkellerte 5-Parteienhaus befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen des Essener Südens – einem Stadtteil, der für Beständigkeit, Wohnqualität und langfristige Wertstabilität steht. Entsprechend selten ergibt sich die Gelegenheit, ein Mehrfamilienhaus dieser Größenordnung in Werden zu erwerben.**

**Mit fünf Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 231 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine überschaubare, gut verständliche Struktur. Genau diese Größe macht das Objekt besonders attraktiv – sowohl für erfahrene Bestandhalter als auch für Käufer, die ihr erstes Mehrfamilienhaus erwerben möchten. Kein komplexes Großobjekt, sondern ein Haus, das man kennt, überblickt und aktiv begleiten kann.**

**Alle Wohnungen sind aktuell voll vermietet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei rund 11,22 €/m<sup>2</sup> und damit auf einem soliden, marktkonformen Niveau für den Essener Süden. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen ca. 29 m<sup>2</sup> und ca. 82 m<sup>2</sup> und decken unterschiedliche Mieterbedürfnisse ab – von kompaktem Wohnraum bis hin zu großzügigem Wohnen. Besonders hervorzuheben ist die Dachgeschosswohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup>, die als größte Einheit zusätzlich die Nutzung des rückwärtigen Gartens bietet und damit eine spürbar erhöhte Wohnqualität schafft.**

**Die Mieterstruktur ist ruhig, homogen und das Ergebnis einer bewussten Auswahl. Der bisherige Eigentümer hat das Haus selbst verwaltet und kontinuierlich gepflegt. In den vergangenen Jahren wurden gezielt Investitionen vorgenommen: Die Heizungsanlage wurde erneuert, Fenster größtenteils ausgetauscht und die Wohnungen bei Mieterwechsel sukzessive renoviert. Heute präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand – ein entscheidender Aspekt für Käufer, die Planbarkeit, Sicherheit und Ruhe schätzen.**

**Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung in Brennwerttechnik, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Leitungen und Elektroinstallationen befinden sich überwiegend in zeitgemäßem Zustand. Der rückwärtige Garten stärkt nicht nur den Wohnwert, sondern auch die langfristige Bindung der Mieter an das Objekt. Dieses Haus ist kein Experiment.**

**Es ist ein logischer nächster Schritt – für Menschen aus Werden oder dem Essener Süden, die ihr Kapital bewusst in der eigenen Umgebung investieren möchten.**

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](#)



---

### Mietaufstellung

#### WOHNUNG 01

Lage: EG links

Vermietbare Fläche: 38,53 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro Monat: 443,87 €

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 11,52 €

#### WOHNUNG 02

Lage: EG rechts

Vermietbare Fläche: 32,52 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro Monat: 450,00 €

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 13,84 €

#### WOHNUNG 03

Lage: 1. OG links

Vermietbare Fläche: 48,41 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro Monat: 563,98 €

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 11,65 €

- Fünf Wohneinheiten – überschaubar und gut steuerbar

#### WOHNUNG 04

Vollvermieter, stabile Mieterstruktur

Lage: 1. OG rechts

Vermietbare Fläche: 29,28 m<sup>2</sup>

Gepflegte Substanz statt Instandhaltungsrisiko

Kaltmiete pro Monat: 351,65 €

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 12,01 €

- Moderne Gasbrennwert-Zentralheizung

#### WOHNUNG 05

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Lage: Dachgeschoss

Vermietbare Fläche: 82,26 m<sup>2</sup>

Kunststofffenster (überwiegend erneuert)

Kaltmiete pro Monat: 782,00 €

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 9,51 €

- Rückseitige Wärmedämmung

#### Zusammenfassung

Reines Wohnobjekt ohne Gewerbeanteil

Gesamtwohnfläche: ca. 231,00 m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete pro Monat: 2.591,50 €

Nettokaltmiete pro Jahr: 31.098,00 €

Durchschnittliche Nettokaltmiete: 11,22 €/m<sup>2</sup>

Vermietungsstand: 100 % vermietet



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](#)