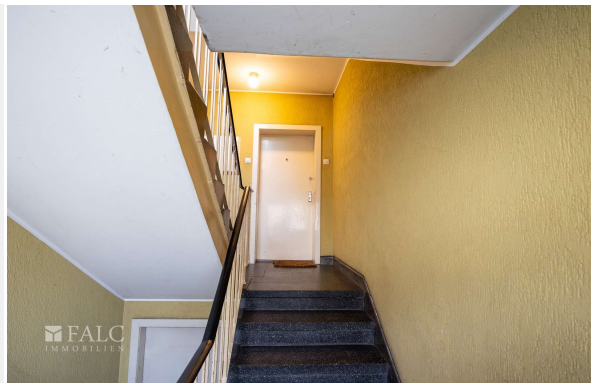




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaWi-79394

**Essen-Altendorf / Solides Wohn- und Geschäftshaus mit stabiler Ertragsbasis**

**Eckdaten**

**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>Kaufpreis</b>	<b>625.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.387,66 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>40.485,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>15,4</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95% inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>365,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>369,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>450,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>24,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1954</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03.08.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>88.8</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.08.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](#)



### **Lage**

***Das Objekt befindet sich in Essen, einem zentralen Wirtschaftsstandort im Ruhrgebiet mit rund 580.000 Einwohnern. Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr profitiert der Standort von hoher Arbeitsplatzdichte, ausgeprägten Pendlerstrukturen und einer dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohnraum.***

***Der Essener Wohnungsmarkt ist insbesondere im bezahlbaren Bestandssegment durch eine strukturelle Unterversorgung geprägt. Das Neubauvolumen liegt seit Jahren unter dem Bedarf, wodurch Bestandsimmobilien eine zentrale Rolle in der Wohnraumversorgung einnehmen. Für Kapitalanleger ergibt sich daraus ein belastbares Marktumfeld mit nutzungsgetriebener, wenig zyklischer Nachfrage.***

***Der Stadtteil Altendorf zählt zu den bevölkerungsstarken Wohnlagen Essens und erfüllt eine wichtige Funktion im gesamtstädtischen Mietmarkt. Die Nachfrage ist kontinuierlich und nicht spekulativ. Die Bebauung ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser vergleichbarer Struktur geprägt, was marktgängige Mieten und kurze Wiedervermietungszeiten begünstigt.***

***Einrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Schulen und Kindertagesstätten sind gut erreichbar und sichern eine hohe Alltagstauglichkeit. Die Mieterstruktur besteht überwiegend aus Berufstätigen, Einzelhaushalten, Paaren und kleineren Familien – eine breite Zielgruppe mit stabiler Nachfragebasis.***

***Der Standort ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, mit regelmäßigen Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in angrenzende Stadtteile. Für den Individualverkehr besteht eine schnelle Anbindung an zentrale Verkehrsachsen und die Autobahnen A40 und A42, wodurch auch überregionale Arbeitsstandorte gut erreichbar sind.***

#### **Investorenfazit:**

***Funktionierender Wohnstandort mit hoher Grundnachfrage, begrenztem Leerstandsrisiko und guter Marktliquidität – geeignet für eine langfristige, planbare Bestandshaltung.***



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Diese Liegenschaft richtet sich an Kapitalanleger, die ein verständliches, kalkulierbares Investment mit laufenden Erträgen suchen. Die Kombination aus Vollvermietung, marktgängigen Grundrissen und stabiler Nachfrage ermöglicht eine stressarme Bewirtschaftung ohne operative Komplexität. Besonders geeignet ist das Objekt für Investoren, die ihr Portfolio um ein solides Mehrfamilienhaus mit ergänzendem Gewerbeanteil erweitern möchten.*

### **Objekt und Substanz**

*Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1954 in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, funktionalen Zustand. Der Eigentümer hat das Objekt über Jahre selbst verwaltet und kontinuierlich instand gehalten. In den vergangenen Jahren wurden unter anderem Investitionen in die Heizungsanlagen vorgenommen. Der bauliche Zustand entspricht dem Alter und der Nutzung der Liegenschaft.*

### **Ertrag und Bewirtschaftung**

*Alle sieben Wohneinheiten sowie die Gewerbeeinheit sind vollständig vermietet. Die Mieterstruktur ist homogen, die Mietverhältnisse bestehen teilweise seit mehreren Jahren. Die Grundrisse sind praxisnah und gut vermietbar. Der Gewerbeanteil ist langfristig als Kindertagesstätte genutzt und ergänzt die Wohnmieteinnahmen sinnvoll, ohne die Bewirtschaftung unnötig zu verkomplizieren.*

### **Strategische Freiheit**

*Die Liegenschaft bietet dem Investor eine klare Struktur ohne Sonderkonstellationen. Sie eignet sich sowohl für eine ruhige Bestandshaltung als auch für perspektivische strategische Entscheidungen innerhalb des rechtlichen Rahmens. Die Objektgröße erlaubt Flexibilität, ohne Skalierungsrisiken einzugehen.*

### **Zukunftsfähigkeit**

*Die technische Ausstattung ist funktional und betriebssicher. Modernisierungen können schrittweise und bedarfsgerecht erfolgen, ohne kurzfristigen Investitionsdruck.*

*Ein technischer Hinweis: An der Dachrinne wurde ein Defekt festgestellt, der zu einem lokalen Nässeschaden an der Fassade geführt hat. Die Instandsetzung der Dachrinne wird aktuell durchgeführt, sodass der Feuchtigkeitseintrag gestoppt und eine weitere Beeinträchtigung der Fassade vermieden wird. Es handelt sich um einen behebbaren Instandhaltungsfall, nicht um einen strukturellen Mangel am Gebäude.*

---

### **Mietaufstellung je Einheit**

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](#)



### **GEWERBE 01**

**Lage: EG rechts**

**Vermietbare Fläche: 85,35 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 473,00 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 5,54 €/m<sup>2</sup>**

### **WOHNUNG 01**

**Lage: EG links**

**Vermietbare Fläche: 64,47 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 541,55 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,40 €/m<sup>2</sup>**

### **WOHNUNG 02**

**Lage: 1. OG links**

**Vermietbare Fläche: 65,00 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 546,00 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,40 €/m<sup>2</sup>**

### **WOHNUNG 03**

**Lage: 1. OG rechts**

**Vermietbare Fläche: 53,17 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 280,00 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 5,27 €/m<sup>2</sup>**

### **WOHNUNG 04**

**Lage: 1. OG Mitte**

**Vermietbare Fläche: 32,12 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 350,00 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 10,90 €/m<sup>2</sup>**

### **WOHNUNG 05**

**Lage: 2. OG links**

**Vermietbare Fläche: 50,50 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 500,00 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 9,90 €/m<sup>2</sup>**

### **WOHNUNG 06**

**Lage: 2. OG rechts**

**Vermietbare Fläche: 53,17 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 280,00 €**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 5,27 €/m<sup>2</sup>**

**WOHNUNG 07**

**Lage: 2. OG Mitte**

**Vermietbare Fläche: 46,62 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 403,20 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,65 €/m<sup>2</sup>**

**Wirtschaftliche Zusammenfassung**

**Gesamtwohn- und Gewerbefläche: ca. 450,40 m<sup>2</sup>**

**Nettokaltmiete pro Monat: 3.373,75 €**

**Nettokaltmiete pro Jahr: 40.485,00 €**

**Durchschnittliche Nettokaltmiete: ca. 7,49 €/m<sup>2</sup>**

**Vermietungsstand: 100 % vermietet**

**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

### **Ausstattung**

- *Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus*
- *Überschaubare Objektgröße mit klarer Struktur*
- *Marktgängige Grundrisse und stabile Mieterstruktur*
- *Gepflegter Gesamtzustand mit laufender Instandhaltung*
- *Funktionale Lage mit dauerhaft hoher Mietnachfrage*
- *Gute Erreichbarkeit für unterschiedliche Mietergruppen*

### **Sonstiges**

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.*

*Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 9:00 und 18:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.*

**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



FALC  
IMMOBILIEN

**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](#)