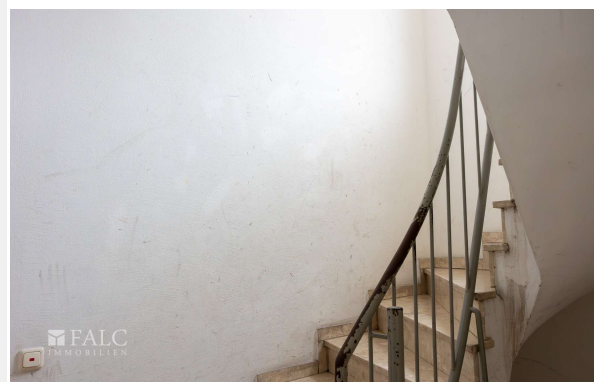




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaWi-79399

**Attraktive Kapitalanlage: Junges Wohn- und Geschäftshaus mit stabiler Gewerbeinheit**

**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>630.000,00 €</b>        |
| <b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b> | <b>1.540,34 €</b>          |
| <b>Jahresnettomiete</b>            | <b>44.462,40 €</b>         |
| <b>Faktor</b>                      | <b>14,2</b>                |
| <b>Provision</b>                   | <b>5,95 % inkl. MwSt.</b>  |
| <b>Wohnfläche</b>                  | <b>329,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Grundstücksfläche</b>           | <b>299,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Gesamtfläche</b>                | <b>409,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>               | <b>12,0</b>                |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>          | <b>5,0</b>                 |
| <b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>     | <b>1,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>                     | <b>1990</b>                |
| <b>Zustand</b>                     | <b>Gepflegt</b>            |
| <b>Stellplatzart</b>               | <b>Außenstellplatz</b>     |

### **Energieausweis**

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <b>Geltende EnEV</b> | <b>Liegt bei Besichtigung vor</b> |
| <b>Gebäudeart</b>    | <b>Gewerbe</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**

***Der Standort befindet sich im westlichen Essener Stadtgebiet und ist Teil des Ruhrgebiets, einer der größten zusammenhängenden Metropolregionen Deutschlands.***

***Die Stadt Essen zählt rund 580.000 Einwohner und ist als zentraler Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort fest im regionalen Gefüge verankert. Das westliche Stadtgebiet übernimmt dabei eine klare wohnwirtschaftliche Funktion innerhalb des Stadt- und Regionalmarktes.***

***Die unmittelbare Umgebung ist durch etablierte Wohnnutzung mit ergänzenden gewerblichen Strukturen geprägt.***

***Die Bevölkerungsstruktur ist stabil und weist eine kontinuierliche Nachfrage nach funktionalem, gut angebundenem Wohnraum auf. Diese Struktur wirkt sich positiv auf die Vermietungssicherheit aus und unterstützt eine dauerhafte Belegung.***

***Die Zielmieterstruktur setzt sich überwiegend aus Berufstätigen, kleineren Haushalten sowie Haushalten mit mittlerem Einkommen zusammen. Die Nachfrage orientiert sich an Alltagstauglichkeit, Erreichbarkeit und planbaren Wohnkosten und ist damit weniger volatil als in stärker preisgetriebenen Segmenten.***

***Die verkehrliche Anbindung ist sowohl über den öffentlichen Personennahverkehr als auch über den Individualverkehr gegeben. Bus- und Bahnverbindungen binden den Standort in das städtische Netz ein und ermöglichen eine zuverlässige Erreichbarkeit zentraler Arbeits- und Versorgungsbereiche. Über das überregionale Straßennetz, insbesondere die A42 sowie weitere Hauptverkehrsachsen des Ruhrgebiets, besteht eine gute Anbindung an benachbarte Städte und Wirtschaftsstandorte.***

***Insgesamt bietet der Standort eine funktionierende Kombination aus Bevölkerungsbasis, Nachfragekontinuität und Erreichbarkeit. Diese Faktoren bilden eine belastbare Grundlage für eine langfristige Bestandshaltung mit planbarer Vermietung und stabiler Bewirtschaftung.***

**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**

*Dieses Wohn- und Geschäftshaus eignet sich für Kapitalanleger, die ihr Portfolio um eine klar einzuordnende Bestandsimmobilie ergänzen möchten. Die Objektstruktur ist übersichtlich, gut nachvollziehbar und ermöglicht eine ruhige, planbare Bewirtschaftung innerhalb einer langfristig ausgerichteten Anlagestrategie.*

### **Objekt & Substanz**

*Das Gebäude wurde im Jahr 1990 in Massivbauweise errichtet. Die Aufteilung des Hauses ist logisch und funktional gestaltet. Der bauliche Zustand entspricht einem einfachen, altersgerechten Standard und bietet damit eine verlässliche Grundlage für eine schrittweise Weiterentwicklung im Bestand.*

### **Ertrag & Bewirtschaftung**

*Die Liegenschaft umfasst vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit und ist vollständig vermietet. Die Mieterträge sind klar strukturiert und gut nachvollziehbar. Die bestehende Mieterstruktur erlaubt eine geordnete Bewirtschaftung und unterstützt eine kontinuierliche Ertragssituation.*

### **Flexibilität & Strategie**

*Das Objekt lässt sich flexibel in unterschiedliche Anlagestrategien integrieren. Neben einer langfristigen Bestandshaltung sind auch strukturierte Anpassungen innerhalb der bestehenden Einheiten und an den Gemeinschaftsflächen denkbar. Umfang und Zeitpunkt möglicher Maßnahmen können dabei vollständig an die individuelle Strategie des Investors angepasst werden.*

### **Zukunft & Einordnung**

*Ausstattung und Technik sind funktional gehalten und bieten Raum für individuelle Entscheidungen im Zeitverlauf. Das Objekt lässt sich ohne Zeitdruck entwickeln und ruhig in eine nachhaltige Portfoliostruktur einordnen.*

**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*
- *Klar gegliederte, überschaubare Objektstruktur*
- *Baujahr 1990 in Massivbauweise*
- *Funktionale Aufteilung der Einheiten*
- *Gute Steuerbarkeit in der Bewirtschaftung*
- *Geeignet als langfristiger Portfoliobaustein*

### **Sonstiges**

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

*Möchten Sie Ihre Immobilie strukturiert und professionell vermarkten?*

*Sprechen Sie uns gerne an. Wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag zwischen 9:00 und 18:00  
Uhr persönlich zur Verfügung.*

*Über 200.000 vorgemerkte Interessenten befinden sich bereits in unserer Datenbank.*

**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](#)