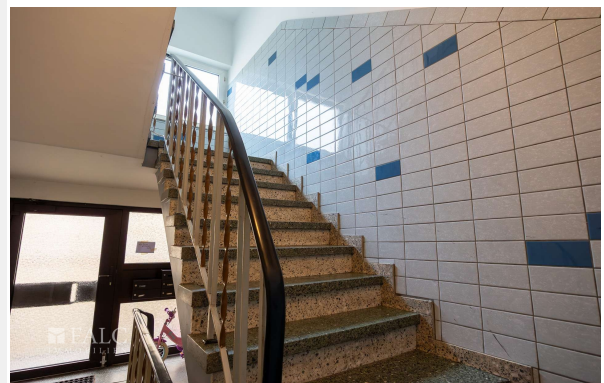




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaWi-79430

*Essen-Frintrop: Wohn- und Geschäftshaus mit funktionaler Struktur und bestehendem Cashflow*

**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>725.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.353,87 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>48.683,76 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>14,9</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95% inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>354,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>535,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>15,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## Energieausweis

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

## Objektbeschreibung

### Lage

#### Makrolage

**Die Immobilie befindet sich in der Stadt Essen, einem zentralen Wirtschafts- und Verwaltungsstandort im Ruhrgebiet. Mit rund 580.000 Einwohnern zählt Essen zu den größten Städten Nordrhein-Westfalens und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, einem der bevölkerungsreichsten und wirtschaftlich stärksten Ballungsräume Deutschlands.**

**Die Stadt verfügt über eine breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur. Neben Dienstleistungsunternehmen, Handel, Gesundheitswirtschaft und Verwaltung sind auch Industrie,**

**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

**Logistik sowie unternehmensnahe Dienstleistungen dauerhaft präsent. Essen ist Sitz zahlreicher mittelständischer Unternehmen sowie national und international tätiger Konzerne. Diese wirtschaftliche Breite wirkt stabilisierend auf den Arbeitsmarkt und trägt zu einer konstanten Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen bei.**

**Infrastrukturell ist Essen sehr gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Mehrere Bundesautobahnen (u. a. A40, A42, A44, A52) durchqueren oder tangieren das Stadtgebiet und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Duisburg, Bochum, Dortmund und Düsseldorf. Der Essener Hauptbahnhof fungiert als bedeutender Knotenpunkt im regionalen und nationalen Bahnverkehr.**

**Die Wohnraumnachfrage in Essen ist seit Jahren stabil. Insbesondere in etablierten Stadtteilen zeigt sich eine kontinuierliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, sowohl durch Eigennutzer als auch durch Mieterhaushalte unterschiedlicher Einkommensklassen. Für Kapitalanleger bietet der Standort damit eine verlässliche Grundlage für langfristige Vermietbarkeit und planbare Nutzung.**

#### **Mikrolage – Essen-Frintrop**

**Die Immobilie befindet sich im Essener Stadtteil Frintrop, einem etablierten und überwiegend wohngeprägten Stadtteil im Westen der Stadt. Frintrop gehört zum Stadtbezirk IV (Borbeck) und zeichnet sich durch eine funktionale, gewachsene Struktur aus, die auf dauerhafte Nutzung und nicht auf kurzfristige Trends ausgerichtet ist.**

**Die Bebauung im Umfeld ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie kleinteiligen Gewerbeeinheiten. Diese Struktur sorgt für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum und gewerblich nutzbaren Flächen, insbesondere aus dem lokalen und quartiersbezogenen Umfeld. Der Stadtteil weist eine stabile Bevölkerungsstruktur auf und wird überwiegend von Haushalten genutzt, die langfristig orientiert sind.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden Frintrop mit der Essener Innenstadt sowie mit angrenzenden Stadtteilen wie Borbeck, Oberhausen und Altendorf. Dadurch ist der Standort sowohl für Wohnmieter als auch für Mitarbeiter und Kunden der Gewerbeeinheiten zuverlässig erreichbar.**

**Für den Individualverkehr besteht eine sehr gute Erreichbarkeit. Über die nahegelegenen Autobahnen A40 und A52 sowie das gut ausgebaute innerstädtische Straßennetz sind die Essener Innenstadt, Oberhausen, Duisburg und Düsseldorf zügig erreichbar. Diese Verkehrsanbindung stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar, insbesondere im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung.**

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

***Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Einzelhandel, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtteil und im näheren Umfeld. Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden und unterstreichen die nachhaltige Wohnfunktion des Standorts.***

***Insgesamt bietet die Mikrolage eine funktional geprägte, gut erschlossene und langfristig stabile Standortqualität. Sie unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich und eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf verlässliche Nachfrage und überschaubare Standortfaktoren legen.***

**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](#)



### **Objektbeschreibung**

*Dieses Wohn- und Geschäftshaus richtet sich an Kapitalanleger, die Wert auf eine gut erfassbare Objektstruktur und planbare Mieteinnahmen legen. Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe ermöglicht eine ausgewogene Ertragsbasis und lässt sich im laufenden Betrieb klar und nachvollziehbar bewirtschaften.*

#### **Objekt & Substanz**

*Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in solider Bauweise und präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand. Die Immobilie umfasst mehrere Wohneinheiten sowie eine separat nutzbare Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Der bauliche Aufbau ist funktional, die Grundrisse marktgerecht und auf dauerhafte Nutzung ausgelegt.*

#### **Bewirtschaftung & Ertrag**

*Die Mieterstruktur stellt sich stabil dar und sorgt für regelmäßige Einnahmen. Die bestehenden Mietverhältnisse bieten eine klare Ausgangsbasis, sowohl im Ist-Zustand als auch perspektivisch bei marktgerechter Weiterentwicklung. Die Ertragslage ist transparent und gut nachvollziehbar aufgebaut.*

#### **Flexibilität & strategische Einordnung**

*Als Bestandteil eines strukturierten Immobilienbestands eignet sich das Objekt sowohl für die langfristige Bestandshaltung als auch für eine schrittweise Optimierung. Die überschaubare Einheitenanzahl erleichtert Verwaltung und Steuerung und eröffnet Spielräume für eine individuelle Anlagestrategie – ohne operativen Druck.*

#### **Zukunft & Einordnung**

*Die technische Ausstattung sowie der allgemeine Objektzustand unterstützen eine nachhaltige Nutzung. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie, die sich klar einordnen lässt und langfristig gut handhabbar bleibt.*



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- *Überschaubare Objekt- und Einheitenstruktur*
- *Gut vermieteter Wohnungsbestand, Gewerbefläche an Taxiunternehmen mit langfristigem Mietvertrag*
- *Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung*
- *Marktgerechte Grundrisse*
- *Solide bauliche Basis*
- *Geeignet für langfristige Bestandshaltung*

## **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



**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](#)