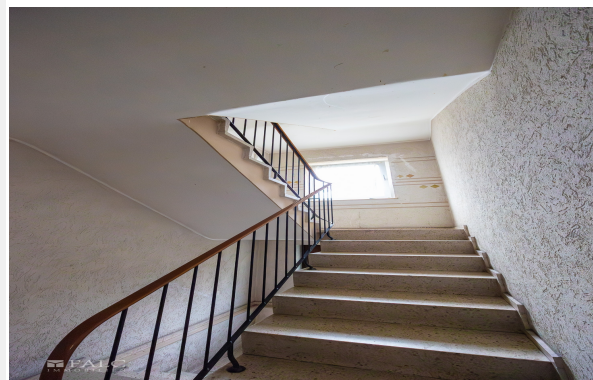
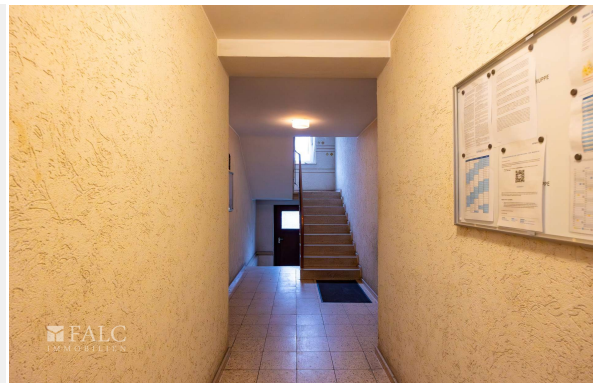




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaWi-79459

Essen-Altendorf | Nach WEG aufgeteiltes Mehrfamilienhaus mit Modernisierungsbedarf

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	599.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.516,46 €
Jahresnettomiete	38.542,20 €
Faktor	15,5
Provision	5,95 % inkl. MwSt.
Wohnfläche	395,0 m²
Grundstücksfläche	179,0 m²
Gesamtfläche	395,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1952
Zustand	Renovierungsbedürftig
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.08.2035
Energiekennwert	108 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	04.08.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Makrolage

Essen ist eine Großstadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 580.000 Einwohnern und Teil der Metropolregion Rhein?Ruhr, einem der größten Ballungsräume Europas mit über zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt verfügt über eine breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten in Dienstleistung, Industrie, Gesundheit und Bildung. Die Universität Duisburg?Essen, mehrere Kliniken sowie zahlreiche mittelständische und größere Arbeitgeber sorgen für eine stabile Beschäftigungsbasis. Der Wohnungsmarkt ist durch einen hohen Mieteranteil geprägt, wodurch insbesondere Bestandswohnungen einen wesentlichen Teil der Wohnraumversorgung übernehmen. Für Kapitalanleger ergibt sich daraus ein belastbares Marktumfeld mit kontinuierlicher Grundnachfrage nach Mietwohnungen.

Mikrolage

Der Stadtteil Altendorf liegt westlich der Essener Innenstadt und zählt rund 18.000 Einwohner. Er gehört zu den dicht besiedelten, innenstadtnahen Wohnlagen mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung. Der Stadtteil ist funktional geprägt und richtet sich vor allem an Einzelpersonen, Paare und kleinere Haushalte, die stadtnahen und bezahlbaren Wohnraum nachfragen. Diese Zielgruppe sorgt für eine stetige Nachfrage und regelmäßige Fluktuation im Mietbestand. Altendorf verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung im näheren Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Essener Innenstadt sowie angrenzender Stadtteile. Auch über den Individualverkehr ist der Standort gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Der Stadtteil ist kein auf Aufwertung oder Imageeffekte ausgerichteter Standort, sondern ein klassischer Wohnstandort mit dauerhaftem Nutzungsbedarf. Für die Bestandshaltung bedeutet dies eine verlässliche Vermietbarkeit kleiner und mittlerer Wohnungen auf Basis realer Nachfrage, nicht spekulativer Annahmen.

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus eignet sich für Kapitalanleger, die ein klassisches Bestandsobjekt mit laufenden Einnahmen suchen und bereit sind, einzelne Themen technisch und wohnungsbezogen sukzessive anzugehen. Es handelt sich weder um einen sanierten Neubestand noch um ein Sanierungsobjekt, sondern um einen vermieteten Bestand mit konkret benennbaren Maßnahmen.

Gebäude & Bestand

Das Gebäude wurde ca. 1952 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Insgesamt umfasst das Haus neun Wohneinheiten mit einer vermietbaren Wohnfläche von rund

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

395 m². Die Wohnungen verfügen über funktionale, überwiegend gleichartige Grundrisse mit zwei Zimmern.

Die Frontfassade befindet sich in einem ordentlichen Zustand. An der Rückfassade besteht Modernisierungsbedarf, der perspektivisch berücksichtigt werden sollte. Die technische Grundsubstanz ist funktional, jedoch überwiegend älteren Baujahrs.

Heizung & Technik

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung aus den 1980er Jahren. Ein Austausch der Heizungsanlage ist kurzfristig einzuplanen. Leitungen und Elektroinstallationen stammen größtenteils aus älteren Baujahren, sind aktuell nutzbar, stellen jedoch keinen modernisierten Standard dar.

Mietaufstellung

WOHNUNG 01

Lage: Erdgeschoss links

Vermietbare Fläche: ca. 37,00 m²

Kaltmiete pro Monat: 370,00 €

Kaltmiete pro m²: 10,00 €/m²

Status: vermietet

WOHNUNG 02

Lage: Erdgeschoss rechts

Vermietbare Fläche: ca. 37,00 m²

Kaltmiete pro Monat: 0,00 €

Kaltmiete pro m²: 0,00 €/m²

Status: leerstehend, renovierungsbedürftig

Sollmiete nach Renovierung: ca. 370,00 € (10,00 €/m²)

WOHNUNG 03

Lage: 1. Obergeschoss links

Vermietbare Fläche: ca. 37,00 m²

Kaltmiete pro Monat: 390,00 €

Kaltmiete pro m²: 10,54 €/m²

Status: vermietet

WOHNUNG 04

Lage: 1. Obergeschoss rechts

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Vermietbare Fläche: ca. 50,00 m²
Kaltmiete pro Monat: 425,00 €
Kaltmiete pro m²: 8,50 €/m²
Status: vermietet

WOHNUNG 05

Lage: 2. Obergeschoss links
Vermietbare Fläche: ca. 38,00 m²
Kaltmiete pro Monat: 360,00 €
Kaltmiete pro m²: 9,47 €/m²
Status: vermietet

WOHNUNG 06

Lage: 2. Obergeschoss rechts
Vermietbare Fläche: ca. 51,00 m²
Kaltmiete pro Monat: 450,00 €
Kaltmiete pro m²: 8,82 €/m²
Status: vermietet

WOHNUNG 07

Lage: 3. Obergeschoss links
Vermietbare Fläche: ca. 38,00 m²
Kaltmiete pro Monat: 374,45 €
Kaltmiete pro m²: 9,85 €/m²
Status: vermietet

WOHNUNG 08

Lage: 3. Obergeschoss rechts
Vermietbare Fläche: ca. 51,00 m²
Kaltmiete pro Monat: 439,20 €
Kaltmiete pro m²: 8,61 €/m²
Status: vermietet

WOHNUNG 09

Lage: Dachgeschoss
Vermietbare Fläche: ca. 56,00 m²
Kaltmiete pro Monat: 403,20 €
Kaltmiete pro m²: 7,20 €/m²
Status: vermietet

Zusammenfassung



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Gesamtwohnfläche: ca. 395,00 m²
Nettokaltmiete pro Monat (IST): 3.211,85 €
Nettokaltmiete pro Jahr (IST): 38.542,20 €
Nettokaltmiete pro Monat (SOLL): ca. 3.581,85 €
Nettokaltmiete pro Jahr (SOLL): ca. 42.982,20 €
Durchschnittliche Nettokaltmiete (IST): ca. 8,13 €/m²
Vermietungsstand: 8 von 9 Einheiten vermietet

Strategische Optionen

Das Objekt ist bereits nach WEG aufgeteilt. Damit besteht neben der klassischen Bestandshaltung auch die Möglichkeit, einzelne Wohnungen perspektivisch separat zu veräußern. Der Leerstand ist klar lokalisiert, der Renovierungsumfang absehbar. Auch die technischen Themen sind nicht flächig, sondern konkret benennbar. Dies erlaubt eine schrittweise Herangehensweise ohne unmittelbaren Gesamteingriff.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- **Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten**
- **Ca. 395 m² vermietbare Wohnfläche**
- **Acht vermietete Wohnungen, ein Leerstand**
- **Erdgeschosswohnung rechts renovierungsbedürftig**
- **Rückfassade mit Modernisierungsbedarf**
- **Gaszentralheizung älteren Baujahrs**
- **Bereits bestehende WEG-Aufteilung**

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)