



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-53558

## Renditeorientierte Kapitalanlage: Wohn- und Geschäftshaus mit hohem Potenzial in zentraler Lage

### Eckdaten

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Kaufpreis</b>        | <b>510.000,00 €</b>                        |
| <b>Jahresnettomiete</b> | <b>41.172,00 €</b>                         |
| <b>Faktor</b>           | <b>12,4</b>                                |
| <b>Provision</b>        | <b>7,14 % inkl. 19 % MwSt. 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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>              | <b>394,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Grundstücksfläche</b>       | <b>523,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>           | <b>15,0</b>                |
| <b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b> | <b>1,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>                 | <b>1906</b>                |
| <b>Zustand</b>                 | <b>Gepflegt</b>            |
| <b>Befeuernng</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>18.07.2034</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>222,6</b>          |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>18.07.2024</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Diese Immobilie bietet Investoren eine erstklassige Lage, die durch ihre optimale Verkehrsanbindung und die Nähe zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen besticht. Die Autobahnen A2 und A43 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit sowohl regionaler als auch überregionaler Ziele.***

***In unmittelbarer Nähe der Immobilie befindet sich eine Vielzahl an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Bushaltestelle Jahnstraße ist nur 121 Meter entfernt und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ebenso schnell erreichbar sind die Haltestellen Von-Ketteler-Straße und Neue Philharmonie Westfalen. Diese Verbindungen sind ideal für Pendler und erhöhen die Attraktivität der Lage beträchtlich.***

***Für Investoren ist die Infrastruktur bezüglich Bildungs- und Freizeiteinrichtungen besonders interessant. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Schulen, darunter die Friederich-Ludwig-Jahn-Schule und die Dietrich-Bonhoeffer-Realschule, beide innerhalb von 200 Metern erreichbar. Dies spricht für ein gut entwickeltes Bildungsangebot in der Umgebung. Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu verschiedenen Sportstätten, wie dem Fitnessstudio "all inclusive Fitness", das nur 437 Meter entfernt liegt und attraktive Sport- und Wellnessangebote bietet.***

***Die Lage in der Dortmunder Straße 64 profitiert zudem von einer exzellenten Nahversorgung. Supermärkte wie Penny und Naturata sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine große Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Dank der hohen Verfügbarkeit an Parkmöglichkeiten und der Nähe zu Parkhäusern ist auch die individuelle Mobilität jederzeit gewährleistet.***

***Die Nachbarschaft weist eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einem ausgewogenen Altersdurchschnitt und einer geringen Leerstandsquote auf, was für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien spricht.***

***Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine ideale Standortwahl für Investoren, die Wert auf hervorragende Verkehrsanbindungen, gute Infrastruktur und eine stabile Bevölkerungsstruktur 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Zum Verkauf steht ein 1906 erbautes Wohn- und Geschäftshaus auf einem großzügigen Grundstück von 523 Quadratmetern.***

***Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und bietet eine Gesamtwohnfläche von 394 Quadratmetern sowie eine Gewerbefläche von 157 Quadratmetern.***

***Das Haus umfasst insgesamt acht Einheiten, darunter sieben Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit. Zwei der Wohneinheiten sind als geräumige Maisonette-Wohnungen gestaltet, die besonders bei Familien und Paaren beliebt sind. Zur Gewerbeinheit gehört zudem ein großer Garten mit einer Fläche von 182 Quadratmetern, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.***

***Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und wurde regelmäßig instandgehalten.***

***Das Objekt bietet erhebliches Potenzial, die Mieteinnahmen und somit die Rendite signifikant zu steigern. Aktuell belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen auf rund 41.172 Euro.***

***Nutzen Sie diese herausragende Investitionsmöglichkeit und sichern Sie sich ein Objekt, das Ihnen sowohl solide Renditen als auch nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial bietet.***

***IST-Miete: 41.172 €***

***IST-Rendite: 8,07 %***

***IST-Faktor: 12,39***

***SOLL-Miete: 46.406 €***

***SOLL-Rendite: 9,69 %***

***SOLL-Faktor: 10,30***

**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*

## **Ausstattung**

**Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus**

**Wesentliche Informationen:**

- **Baujahr: 1906**
- **Grundstücksgröße: 523 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche: 394 m<sup>2</sup>**
- **Gewerbefläche: 155 m<sup>2</sup>**
- **Gartenfläche: 182 m<sup>2</sup>**

**Aufteilung:**

**Erdgeschoss: Gewerbeeinheit mit Biergarten**

**1. Obergeschoss: 3 Wohneinheiten, davon 2 Maisonette**

**2. Obergeschoss: 1 Wohneinheit**

**Dachgeschoss: 3 Wohneinheiten**

**Modernisierungsmaßnahmen:**

- **2024: Neues Vordach Restaurant**
- **2024: Austausch der Haustür und der Briefkastenanlage**
- **2024: Neues Laminat im Wohnzimmer (1. OG, mitte)**
- **2022: Austausch der Gas-Zentralheizung**
- **2022: Erneuerung der Kellertreppe**
- **2021: Neugestaltung des Gartens**
- **2020: Sanierung Gewerbeeinheit: Neue Fenster, Anstrich, Decke, Böden (Gastraum)**
- **2020: Erneuerung der Zaunanlage**
- **2019: Neues Laminat (1. OG, links)**
- **2019: Renovierung (DG rechts): Fliesen, Laminat, Einrichtung und Anstrich**
- **2018: Renovierung (DG rechts): Laminat und Anstrich**
- **2018: Küche (1. OG rechts): Neuer Fliesenspiegel, Laminat und Anstrich**

**Heizung: Gas-Zentralheizung (2022)**

**Warmwasser: Durchlauferhitzer**

**"VDSL ist mit bis zu 175 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.**

**Ihre geprüfte Adresse: 45665 Recklinghausen, Dortmunder Str. 64."**

**(Quelle: Telekom)**

**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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien Essen**

**Marc Baudrexl**

**Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 \*WHATSAPP-BUSINESS\***

**Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646**



**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](#)





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)

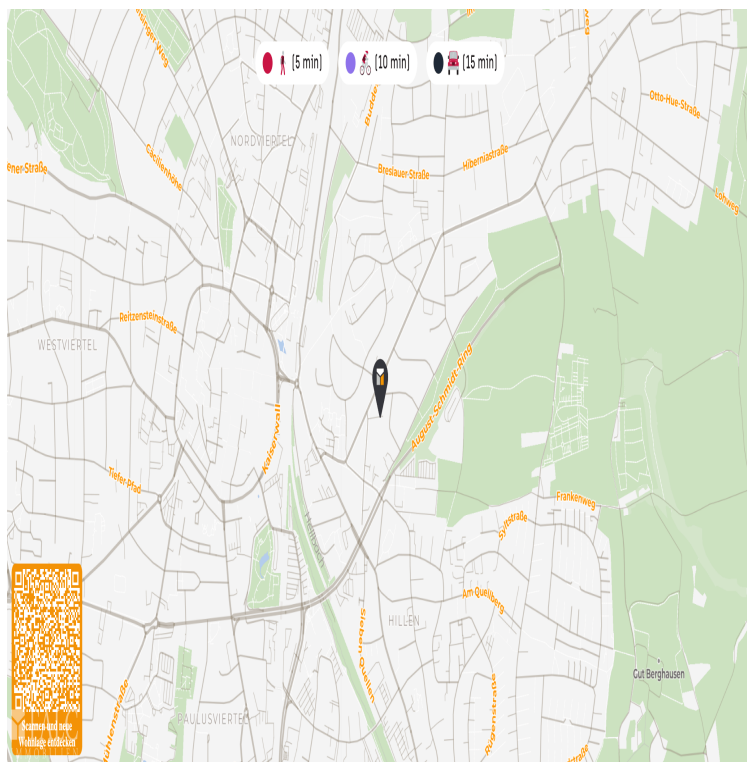
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

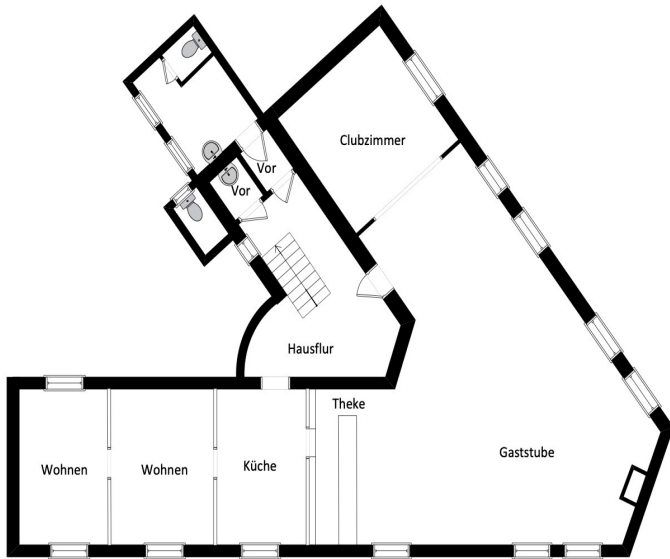


# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**FALC**  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

**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



2. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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](#)