



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-67301

**Gepflegte Eigentumswohnung mit stabilem Mietverhältnis – Ideal für Kapitalanleger**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>99.999,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>5.040,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>19,8</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe „Siehe Provisionshinweis“ inkl.</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>88,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>8,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1940</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.11.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>208</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.11.2022</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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Immobilie liegt im lebendigen Gelsenkirchener Stadtteil Schalke, einer Gegend, die urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und überzeugt durch ihre familienfreundliche Atmosphäre.***

***Grünflächen wie die Hülser Heide, der Berger See und zahlreiche Parks laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig befindet sich der Ortskern von Gelsenkirchen in fußläufiger Entfernung von nur etwa 15 Minuten. Hier stehen Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie eine vielfältige Gastronomie zur Verfügung. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem erreichbar.***

***Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahnen A42, A52 und die B226 garantieren schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten des Ruhrgebiets, wie Bochum, Essen oder Dortmund. Der Flughafen Dortmund ist mit dem Auto in ca. 40 Minuten erreichbar.***

***Für Freizeit und Erholung bietet Gelsenkirchen eine Vielzahl an Möglichkeiten. Neben weitläufigen Grünanlagen und Parks lockt die Zoom Erlebniswelt mit spannenden Ausflügen für Groß und Klein.***

**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

*Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines soliden, ca. 1940 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten.*

*Auf rund 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie einen durchdachten Grundriss, der Ihren Mietern ein komfortables Zuhause schafft.*

*Die Wohnung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eine praktische Küche und ein Tageslichtbad. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein WC sowie einen Waschtisch. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Stauraum.*

*Die Immobilie ist langfristig an zuverlässige, pünktlich zahlende Mieter vermietet und wird äußerst gepflegt gehalten. Damit eignet sich diese Wohnung ideal als Kapitalanlage, die durch den bestehenden Mietvertrag von Beginn an stabile Einnahmen verspricht.*

*Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite.*

**IST-Kaltmiete: 400 €**

**Kaltmiete ab dem 01.05.2025: 420 €**

**Nebenkosten: 237 €**

**Hausgeld: 338 €**

**SOLL-Kaltmiete: 483 €**

## Ausstattung

**Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss**

**\*\*Die Wohnung ist aktuell vermietet\*\***

**Die wichtigsten Details:**

- **Baujahr: 1940**
- **Zimmeranzahl: 3**
- **Wohnfläche: 88,1 m<sup>2</sup>**
- **Anzahl der Wohneinheiten: 11**
- **Zustand: gepflegt**

**Raumaufteilung der Immobilie:**

- **Wohnzimmer**
- **2 Schlafzimmer**
- **Küche**

**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

- **Badezimmer**
- **Diele**
- **Kellerraum**

#### **Zusätzliche Merkmale der Immobilie:**

- **Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster**
- **Waschmaschinenanschluss in der Küche**
- **Waschraum im Keller**

#### **Die jüngsten Modernisierungen:**

- **2023: Gasleitungen (teilweise) erneuert**
- **2022: Reparaturarbeiten am Dach**
- **2022: Austausch der Duschwand**
- **2020: Erneuerung der Briefkastenanlage**

**\*\*Die Umrüstung der Heizung auf Fernwärme ist für März/April 2025 geplant und wurde bereits über eine Sonderumlage abgerechnet.\*\***

**Heizung: Gas-Zentralheizung (ab 2025 Fernwärme)**

**Warmwasser: Durchlauferhitzer**

**„Deine Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Herzogstr. 55**

**GigaZuhause CableMax 1000 ist verfügbar**

**Maximal an Deiner Adresse verfügbar: Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s“**

**(Quelle: Vodafone)**

**„Deine geprüfte Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Herzogstr. 55**

**MagentaZuhause ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.“**

**(Quelle: Telekom)**

**Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.**

**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](#)



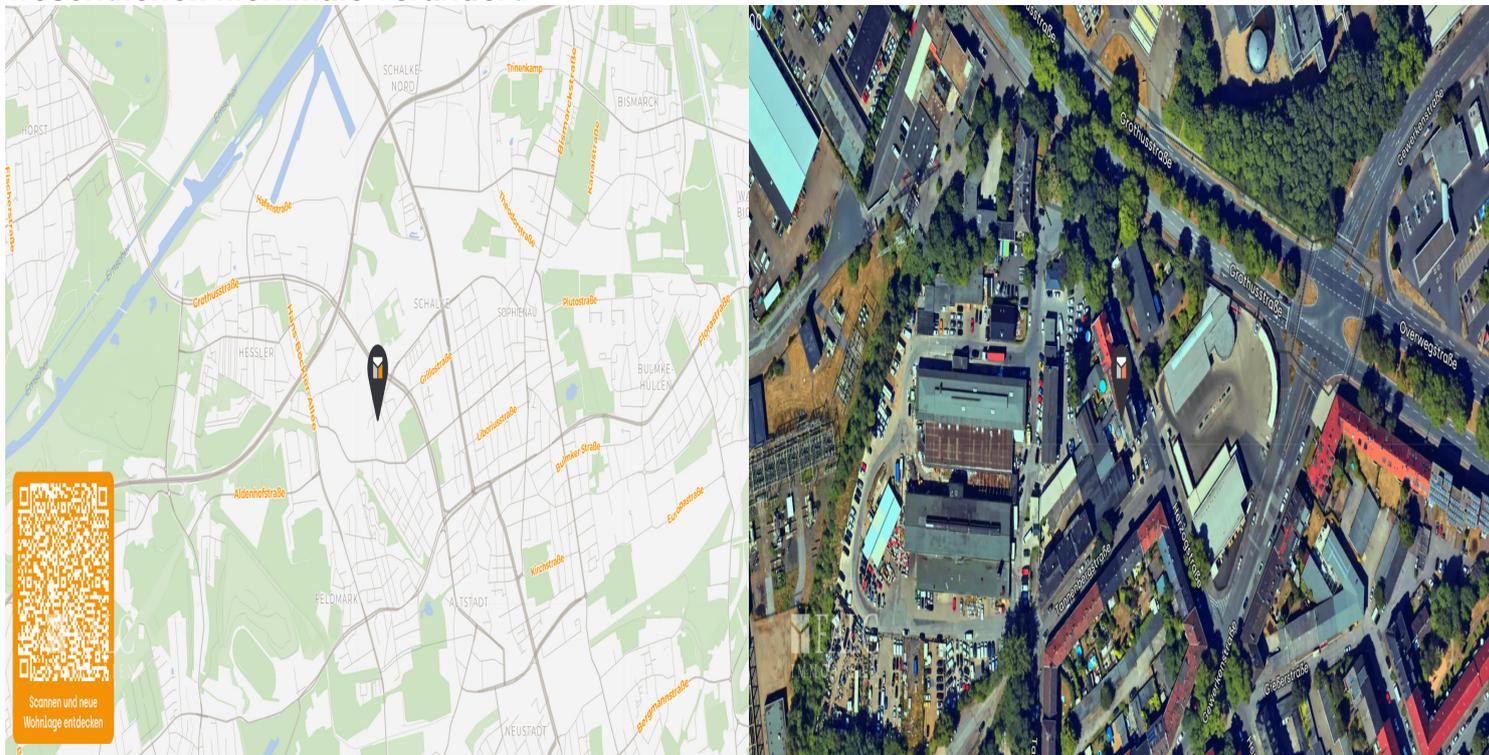
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können. Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an. 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 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.**



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)

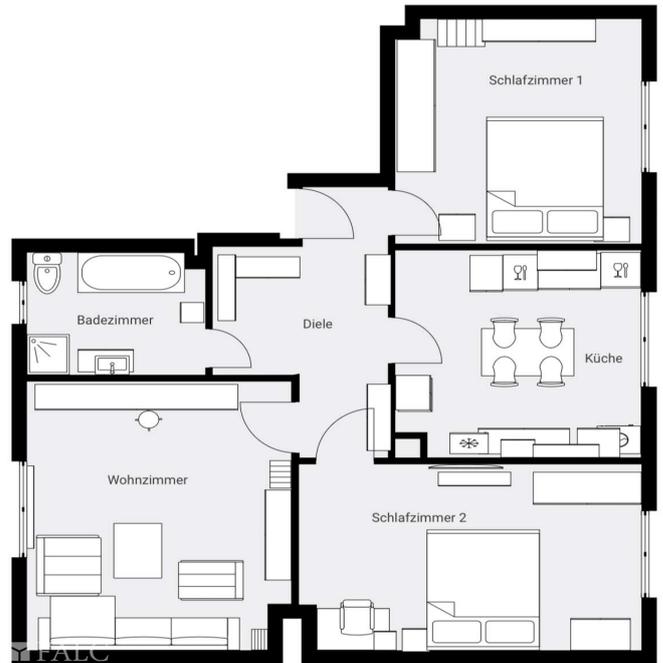
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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](#)