



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-67331

Clever investiert – Wohn- und Geschäftshaus mit starker Performance auf Erbpachtbasis

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	404.500,00 €
Kaufpreis pro m²	1.322,76 €
Jahresnettomiete	25.140,00 €
Faktor	16,1
Provision	4,76 % inkl. 19 % MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Ang
Wohnfläche	235,4 m²
Grundstücksfläche	458,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1968
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.02.2033
Energiekennwert	145,7 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	13.02.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie an der Haus-Horl-Straße 55 in Essen bietet eine hervorragende Lage mit vielfältigen Anbindungsmöglichkeiten und einer attraktiven Umgebung. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten macht sie besonders interessant. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 90 Meter entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile ermöglicht. Für eine weiterreichende Mobilität sind die Tram-Stationen Münstermannstraße und Reuenberg jeweils ca. 700 Meter entfernt. Die Autobahnauffahrt ist in ca. 1300 Metern erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 35 Kilometer entfernt und bietet internationale Reisemöglichkeiten.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Points of Interest, die die Attraktivität der Lage unterstreichen. Für den täglichen Bedarf ist der Netto Marken-Discount nur ca. 345 Meter entfernt, was die Versorgung unkompliziert und schnell gestaltet. Auch für kulinarische Genüsse ist gesorgt: Die Pizzeria da Nuccio liegt in ca. 215 Metern Entfernung und bietet eine willkommene Abwechslung für die Mittagspause oder den Feierabend.

Für Investoren besonders interessant ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Gesundheitsdienstleistern. Die Kraienbruchschule ist nur ca. 90 Meter entfernt, was die Lage für Familien mit Kindern besonders attraktiv macht. Zudem ist die Zahnarztpraxis Galla in ca. 155 Metern Entfernung schnell erreichbar, was die medizinische Versorgung sicherstellt.

Die Umgebung bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Park in ca. 260 Metern Entfernung lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Für sportlich Aktive ist das All-Inclusive Fitnessstudio in ca. 1690 Metern Entfernung eine gute Adresse.

Diese Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht die Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit in einer aufstrebenden Region.

Objektbeschreibung

Clever investieren, flexibel nutzen: Dieses Wohn- und Geschäftshaus auf Erbpachtbasis überzeugt als solide Kapitalanlage mit klarer Struktur, stabilem Ertrag und Perspektive zur Weiterentwicklung.

Das 1968 errichtete Gebäude umfasst drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 235,4 m² Wohnfläche sowie eine ca. 70,4 m² große Gewerbeeinheit. Es befindet sich auf einem ca. 458 m² großen Erbpachtgrundstück – die vertraglichen Rahmenbedingungen sind langfristig gesichert, transparent und bereits in die wirtschaftliche Gesamtbetrachtung einkalkuliert.

Die aktuelle Mieterstruktur ist zuverlässig und bestandsorientiert – gleichzeitig bietet das Objekt

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

Spielraum: Die Wohnung im 2. OG wird frei und eröffnet Käufern wahlweise die Möglichkeit zur Eigennutzung oder zur marktgerechten Neuvermietung. Auch die Garage, die derzeit dieser Einheit zugeordnet ist, wird im Zuge dessen verfügbar.

Langfristig besteht weiteres Entwicklungspotenzial durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen und mietrechtlich mögliche Anpassungen im Bestand. Die Voraussetzung dafür ist gegeben: Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Eine umfangreiche Modernisierungshistorie (u. a. Heizung, Dämmung, Fenster, Elektrik, Bäder, Außenflächen) bildet eine solide Grundlage für die zukünftige Nutzung. Technische Substanz und Ausstattung entsprechen einem gepflegten Gesamtzustand mit Entwicklungsperspektive.

Zum Objekt gehören drei Garagen (eine mit Strom und WC), zusätzliche Stellmöglichkeiten auf dem gepflasterten Hof, ein Südbalkon im 2. OG sowie eine ca. 123 m² große Gartenfläche – aktuell nicht fest zugeordnet, bietet Potenzial für individuelle Nutzungskonzepte oder auch eine spätere Zuordnung im Rahmen der Vermietung.

VDSL mit bis zu 250 Mbit/s ist verfügbar (Quelle: Telekom). Ein Glasfaseranschluss ist laut Anbieter Vodafone in Vorbereitung – der entsprechende Tarif kann bereits gebucht werden; die Zahlung beginnt jedoch erst mit der tatsächlichen Aktivierung. Ein zusätzlicher Zukunftsvorteil für Vermietung oder Eigennutzung.

Ein Investment mit Substanz, Weitblick und Flexibilität – auf Erbpachtbasis, aber ohne Kompromisse bei Rendite oder Entwicklungspotenzial.

Miet- und Ertragssituation:

- IST-Jahresmiete: 25.140 €
- Kurzfristig realisierbare Jahresmiete: 29.005,20 €
- SOLL-Jahresmiete: 31.199,88 €

Aktuelle Mietaufstellung:

- 2. OG (ca. 93 m²) : 510 € (wird frei zum 01.10.2025)
- 1. OG (ca. 105,8 m²) : 650 € (seit 01.11.2023)
- EG (ca. 36,6 m²) : 330 € inkl. Küche (seit 01.05.2023)
- Gewerbeeinheit (ca. 70,40 m²) : 500 € (seit 01.08.2020)
- Garage zur Wohnung 2. OG: 30 € (wird frei zum 01.10.2025)
- Garage: zur Wohnung 1. OG: 30 € (seit 01.06.2006)
- Garage externer Mieter: 45 € (seit 01.08.2016)

Das bestehende Erbbaurecht kann entweder innerhalb der aktuellen Restlaufzeit fortgeführt oder – optional – verlängert werden. Die relevanten Rahmenbedingungen sind nachfolgend detailliert

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

aufgeführt:

- **Erbbaugeber:** KKG St. Dionysius Essen
- **Erbbauzins:** 1.977,65 € / Jahr
- **Gesamtlaufzeit:** 99 Jahre
- **Vertragsende:** 09.08.2066
- **Restlaufzeit:** 41 Jahre
- **Verlängerung:** optional möglich (Laufzeit 70 Jahre ab Kauf aktuell 3.249,97 € / Jahr)
- **Verlängerung:** optional möglich (Laufzeit 80 Jahre ab Kauf aktuell 3.462,03 € / Jahr)
- **Verlängerung:** optional möglich (Laufzeit 99 Jahre ab Kauf aktuell 3.746,91 € / Jahr)
- **Kaufoption:** nicht möglich

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

Eckdaten auf einen Blick:

- Baujahr: 1968
- Grundstücksgröße: ca. 458 m²
- Wohnfläche: ca. 235,4 m²
- Gewerbefläche: ca. 70,4 m²
- Gartenfläche: ca. 123 m²
- Garagenfläche: ca. 47,1 m²
- Stellplatzfläche: ca. 65 m²

Aufteilung der Immobilie:

- Dachboden (nicht ausgebaut): ca. 72,6 m²
- Wohnung 2. OG: ca. 93 m² | 4 Zimmer
- Wohnung 1. OG: ca. 105,8 m² | 5 Zimmer
- Wohnung EG: ca. 36,6 m² | 1 Zimmer
- Gewerbeinheit EG: ca. 70,4 m² | 3 Räume, Teeküche & WC

Ausstattungs Highlights:

- Großzügige Gartenfläche (derzeit keiner Einheit fest zugeordnet)
- Verglaster Süd-Erker in der Wohnung im 1. OG
- Süd-Balkon in der Wohnung im 2. OG (wird frei zum 01.10.2025)
- Drei Garagen, davon eine mit Stromanschluss und WC (wird frei zum 01.10.2025)
- Zusätzliche Stellmöglichkeiten (gepflasterter Garagenhof)
- Fensterbäder in den Obergeschossen
- Zwei Bäder im 1. OG (1× Badewanne, 1× Dusche)
- Bad, Waschmaschinenanschluss und Gäste-WC im 2. OG
- Gemeinschaftswaschraum mit separater Stromabrechnung je Wohneinheit
- Zwei zusätzliche, nicht zugewiesene Kellerräume – nutzungsabhängig zuweisbar
- Separater Wasserzähler für die Gewerbeinheit
- Elektrische Rollläden (EG und 1. OG)
- Wartungsfreier Warmwasserspeicher
- Alarmanlage

Modernisierungshistorie:

- 2022: Rückstausicherung Kanalisation (7.000 €)
- 2022: Balkonfenster und Balkontür 2. OG (2.000 €)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- 2017: Schlafzimmerfenster 1. OG (700 €)
- 2016: Elektroleitungen EG-Wohnung (2.000 €)
- 2016: Elektroleitungen Gewerbeinheit (2.000 €)

Sonstiges

- 2016: Einbauküche EG-Wohnung (3.240 €)
- 2016: Pflasterung Garagenhof (10.000 €)
- 2014: Heizungsumstellung Öl ? Gas (20.000 €)
- 2011: Fassadendämmung (55.000 €)
- 2009: Badmodernisierung EG (9.100 €)
- 2007: Haustür (2.800 €)
- 2006: Elektroleitungen Küche 1. OG (800 €)
- 2005: Badmodernisierung 1. OG (9.000 €)
- 2005: Badmodernisierung 2. OG (9.000 €)
- 2002: Elektroleitungen 2. OG (durch Mieter)

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.
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. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

- 2006: Elektroleitungen Küche 1. OG (800 €)
 - 2005: Badmodernisierung 1. OG (9.000 €)
 - 2005: Badmodernisierung 2. OG (9.000 €)
 - 2002: Elektroleitungen 2. OG (durch Mieter)
- Die Objektdescription 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.

Digitale Anbindung:

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Glasfaser mit bis zu 1.000 Mbit/s in Vorbereitung (Quelle: Vodafone)
VDSL mit bis zu 250 Mbit/s Download verfügbar (Quelle: Telekom)

Heizungsart: Gas-Zentralheizung
HALL Immobilien-Essen
Warmwasser: über Zentralheizung
Marc Baudrex

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 | 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

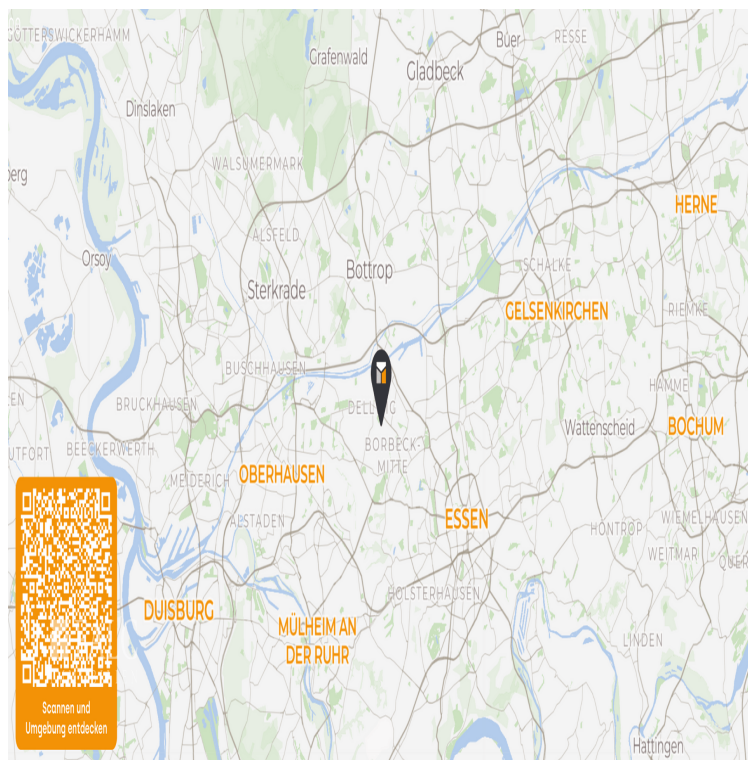
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

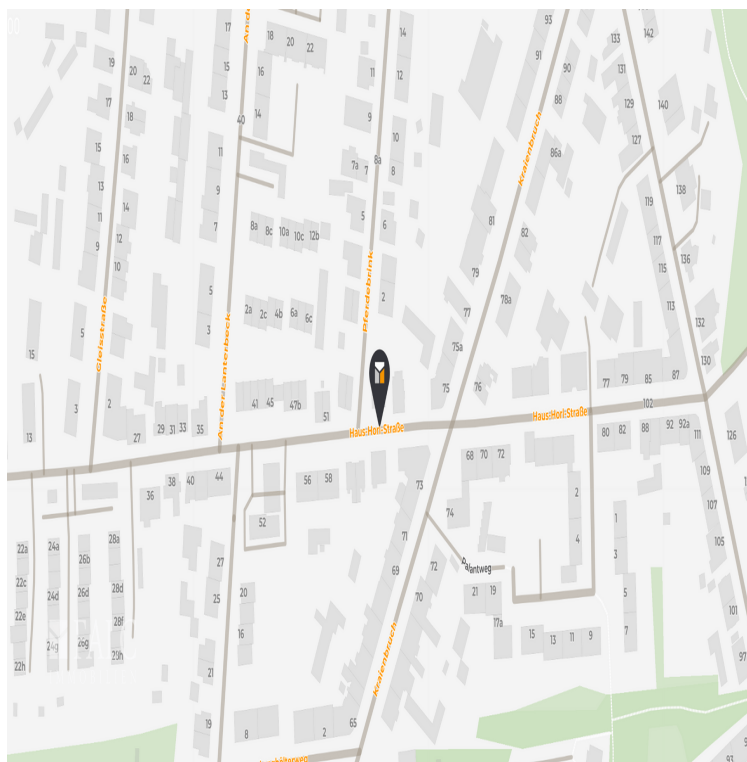
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



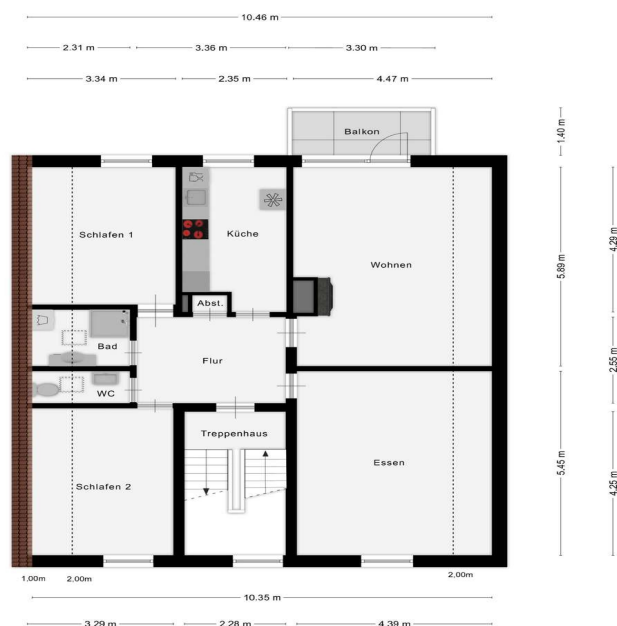
Seite 11/14



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

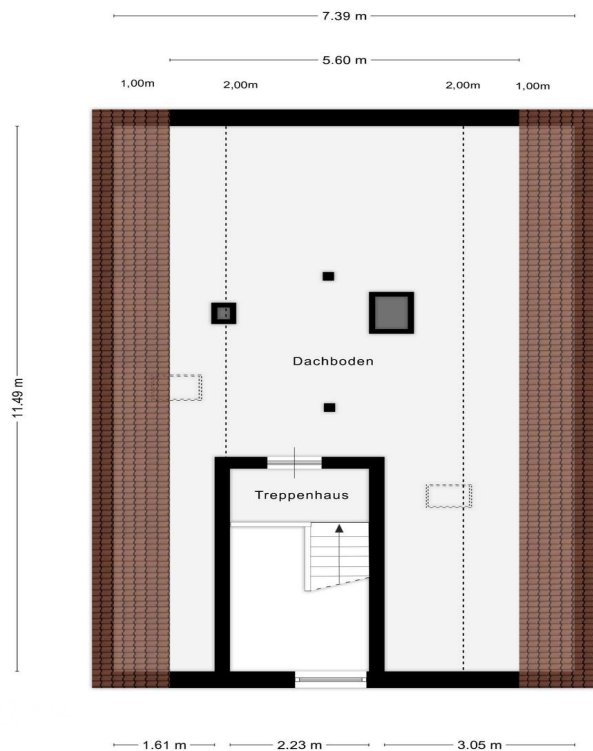
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)