



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-39726

**Renditestarkes Mehrfamilienhaus mit zeitgemäßer
Modernisierung !!**

Eckdaten

**Kaufpreis
Provision**

570.900,00 €

"Keine zusätzliche Käuferprovision" inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	319,0 m²
Grundstücksfläche	714,0 m²
Anzahl Zimmer	14,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1967
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Pellets
Unterkellert	Keller
Rolladen	
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.08.2030
Energiekennwert	57.90 kWh/(m²*a)
Energieträger	PELLET
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	2009
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Mehrfamilienhaus in der Fröbelstr. liegt in einem etablierten Wohngebiet, das durch seine gute Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, was die Immobilie auch für potenzielle Mieter äußerst attraktiv macht. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und macht das Mehrfamilienhaus somit auch für Berufspendler interessant.

Für Familien mit Kindern sind Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich steigert. Die nahegelegenen Parks und Grünanlagen bieten einen angenehmen Kontrast zur städtischen Hektik und schaffen eine entspannte Atmosphäre für Bewohner.

Die Stadt Witten ist bekannt für ihre vielfältige Wirtschaftsstruktur, wobei sich innovative Unternehmen mit etablierten Industrien vereinen. Dies schafft nicht nur Arbeitsplätze, sondern stärkt auch die langfristige Werthaltigkeit von Immobilien in dieser Region.

Insgesamt bietet die Lage in der Fröbelstr. somit nicht nur eine hervorragende Anbindung und Nahversorgung, sondern auch einen attraktiven Mix aus urbaner Lebendigkeit und grüner Umgebung, was die Immobilie besonders für eine breite Zielgruppe von Mietern interessant macht und die langfristigen Erfolgsaussichten für Investoren weiter stärkt.

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

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Investment mit Weitblick! Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1967 wurde sorgfältig modernisiert, um höchsten Standards und Energieeffizienzanforderungen zu entsprechen. Die Immobilie präsentiert eine Gesamtwohnfläche von ca. 319 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 714 m² und bietet 5 Wohneinheiten für optimale Renditechancen.

Die Finanzkennzahlen sprechen für sich: Die monatliche Sollmiete beträgt 2.826,00 €, was einer Jahresmiete von 33.912,00 € entspricht. Die Nettorendite liegt bei beeindruckenden 5,94 %, und der Faktor, ein entscheidender Indikator für die Rentabilität, beträgt 16,83.

Die Modernisierungen sind auf dem neuesten Stand der Technik. Die Holz-Pellet-Heizung wurde circa 2010 installiert, gefolgt von der Erneuerung der Elektrik-Leitungen und Wasserleitungen im Jahr 2013. Zusätzlich wurden etwa 2017 zwei Dachgeschosswohnungen eingebaut, was nicht nur den energetischen Standard optimiert, sondern auch das Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen erheblich steigert.

Diese Immobilie bietet nicht nur finanzielle Stabilität, sondern auch die Gewissheit, dass sie den modernsten Anforderungen entspricht. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese einzigartige Gelegenheit für eine nachhaltige und renditestarke Investition!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie kurz zusammengefasst:

- **Renditestarkes Mehrfamilienhaus**
 - **Baujahr: 1967**
 - **Gesamtwohnfläche ca. 319 m² Wohnfläche**
 - **Gesamtgrundstück ca. 714 m² Grundstück**
 - **5 Wohneinheiten**

 - **mtl. Miete (Soll): 2.826,00 €**
 - **Jahresmiete (Soll): 33.912,00 €**
 - **Nettorendite (Soll): 5,94 %**
 - **Faktor (Soll): 16,83**
-

Modernisierungen/Sanierungen

- **Holz-Pellet-Heizung von ca. 2010**
 - **Elektrik-Leitungen von ca. 2013**
 - **Wasserleitungen von ca. 2013**
 - **Dach mit Dämmung von ca. 2017**
-

Warten Sie nicht, handeln Sie jetzt und verwirklichen Sie Ihr Investmentziel! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und nutzen Sie die Chance auf attraktive Renditen und langfristige Wertsteigerung.

"KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION"



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

***FALC Immobilien Dülmen
Mick Friese***

Mobil (Mo-So 09:00 - 20:00 Uhr): 0176 108 70 202

Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

E-Mail: Mick.Friese@falcimmo.de

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



FALC
IMMOBILIEN

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

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

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

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

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

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)