



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-66888

**Attraktives Dreifamilienhaus in Datteln – Ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**495.000,00 €**  
**3,57% (inkl. MwSt) inkl. MwSt.**

**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>256,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>270,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>11,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2005</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</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**

**Das Dreifamilienhaus in der Elisabeth-Selbert-Straße 23 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Datteln, einer Stadt im südlichen Ruhrgebiet, die durch ihre gute Anbindung und hohe Lebensqualität besticht. Die Lage eignet sich sowohl für Familien, die ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld suchen, als auch für Kapitalanleger, die von der stabilen Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser zentralen Lage profitieren möchten.**

**Die Elisabeth-Selbert-Straße liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Datteln, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Ärzte schnell erreichbar sind. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht, die auf eine gute Erreichbarkeit dieser wichtigen Institutionen angewiesen sind.**

**Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Ein Spielplatz, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt, eignet sich hervorragend für Familien mit kleinen Kindern. Der Spielplatz ist eine willkommene Anlaufstelle für die Kleinen, die sich in der sicheren Umgebung austoben können. Zudem befinden sich in der Nähe diverse Grünflächen und Waldgebiete, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.**

**Die Verkehrsanbindung in dieser Lage ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Bahnstation Datteln und die Bushaltestellen sind nur wenige Minuten entfernt und bieten eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dadurch sind Sie sowohl in Datteln als auch in den umliegenden Städten wie Marl, Oberhausen und Duisburg schnell unterwegs. Auch die Autobahnen A2 und A52 sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage für Pendler besonders attraktiv macht.**

**Zusammengefasst bietet die Elisabeth-Selbert-Straße in Datteln eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung. Die Nähe zu Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv für Familien. Gleichzeitig profitieren Kapitalanleger von der zentralen Lage und der stabilen Nachfrage auf dem Mietmarkt.**

**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

**Kapitalanlage oder Eigenheim? Dieses Dreifamilienhaus in Datteln bietet beides!**

**Zum Verkauf steht ein gepflegtes Dreifamilienhaus aus dem Jahr 2005, das aktuell als Zweifamilienhaus genutzt wird. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 256 m<sup>2</sup> und einem 270 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als Kapitalanlage als auch für die eigene Nutzung. Die Immobilie verfügt über insgesamt 11 Zimmer und ist mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet. Zudem stehen zwei Stellplätze und eine Garage zur Verfügung.**

**Die Aufteilung der Immobilie ist wie folgt: Im Erdgeschoss und Kellergeschoss befinden sich 6 Zimmer, davon 5 potenzielle Schlafzimmer. Zwei Terrassen mit Garten, ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort. Die monatlichen Mieteinnahmen in diesem Bereich belaufen sich auf 900 €, zuzüglich Betriebskosten von 150 € und Heizungskosten von 150 €, was zu einer Warmmiete von 1.200 € führt.**

**Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss stehen 5 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 potenzielle Schlafzimmer. Zusätzlich gibt es 2 Küchen, 2 Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Balkon. Die monatlichen Mieteinnahmen in dieser Einheit betragen 897 €, zuzüglich Betriebskosten von 210 € und Heizungskosten von 235 €, was zu einer Warmmiete von 1.342 € führt.**

**Die gesamten IST-Mieteinnahmen belaufen sich auf monatlich 1.797 € und jährlich 21.564 €, mit einer Rendite von 4,35 % und einem Faktor von 22. Die SOLL-Mieteinnahmen betragen monatlich 2.156,40 € und jährlich 25.876,80 €, was eine Rendite von 5,22 % und einen Faktor von 19 ergibt.**

**Diese Immobilie bietet eine attraktive Möglichkeit für Investoren sowie für Eigennutzer. Die flexible Raumaufteilung, die solide Mieteinnahmen und die gute Lage machen das Dreifamilienhaus in Datteln zu einer lohnenswerten Investition. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

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](#)



### **Ausstattung**

**Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie auf einen Blick:**

---

**Kapitalanlage oder Eigenheim? Dieses Dreifamilienhaus in Datteln bietet beides!**

- **Baujahr: 2005**
  - **Wohneinheiten: 3 (aktuell als Zweifamilienhaus genutzt)**
  
  - **Gesamtwohnfläche: ca. 256 m<sup>2</sup>**
  - **Grundstücksgröße: ca. 270 m<sup>2</sup>**
  - **Zimmeranzahl: 11**
  
  - **Heizung: Gas-Zentralheizung**
  - **Stellplätze: 2**
  - **Garage: 1**
- 

#### **Erdgeschoss & Kellergeschoss:**

- **Monatlich: 900€**
- **Betriebskosten: 150€**
- **Heizungskosten: 150€**

---

**Warmmiete: 1.200€**

- **6 Zimmer**
- **5 potenzielle Schlafzimmer**
- **2 Terrassen mit Garten**
- **1 Hauswirtschaftsraum**
- **1 Gäste-WC**

#### **1. Obergeschoss & Dachgeschoss:**

- **Monatlich: 897€**
- **Betriebskosten: 210€**
- **Heizungskosten: 235€**

---

**Warmmiete: 1.342€**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- 5 Zimmer
- 4 potenzielle Schlafzimmer
- 2 Küchen
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- 1 Balkon
- 1 Garage

### Sonstiges

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

- **Monatlich: 1.797 €**  
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.
- **Jährlich: 21.564 €**
- **Rendite: 4,35 %**

• **Faktor: 22**  
Überlegen Sie, Ihr Haus zu verkaufen, oder möchten Sie den aktuellen Wert Ihrer Immobilie erfahren? Kein Problem! Ich biete Ihnen gerne eine unverbindliche Bewertung Ihres Objekts an. Kontaktieren Sie mich einfach unter der untenstehenden Rufnummer, und ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

- **Monatlich: 2.156,40 €**
  - **Jährlich: 25.876,80 €**
  - **Rendite: 5,22 %**
  - **Faktor: 19**
- 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 100.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

### FALC Immobilien Dülmen

Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als lukrative Kapitalanlage – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen! Dieses einzigartige Dreifamilienhaus bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!  
Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646  
E-Mail: [Mick.Friese@falcimmo.de](mailto:Mick.Friese@falcimmo.de)

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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

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](#)



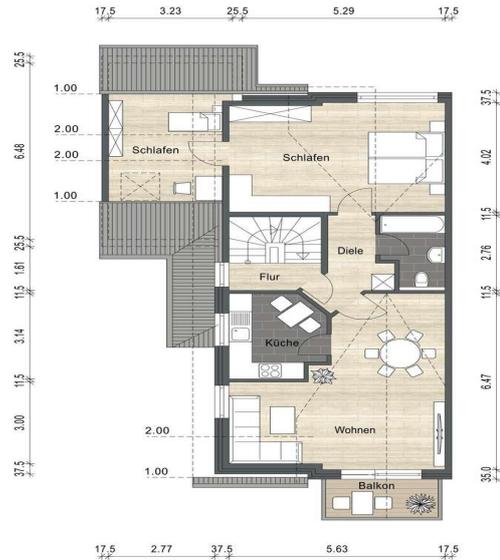
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Kellergeschoss



1.Obergeschoss

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)

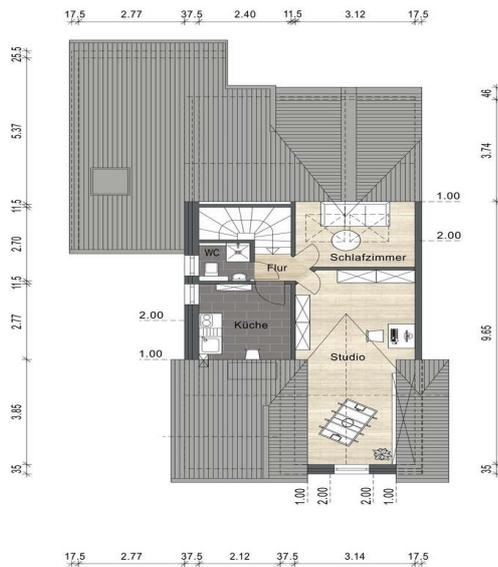
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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](#)



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](#)