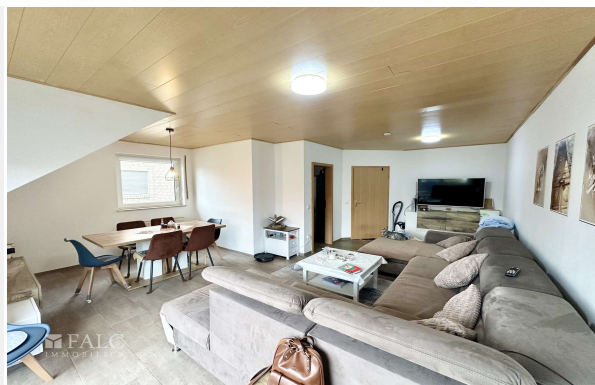




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-67443

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	256,0 m²
Grundstücksfläche	270,0 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Schlafzimmer	9,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	2005
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

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

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 m² und einem 270 m² 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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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 m²**
 - **Grundstücksgröße: ca. 270 m²**
 - **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€

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

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

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 ab, 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.

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!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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



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



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



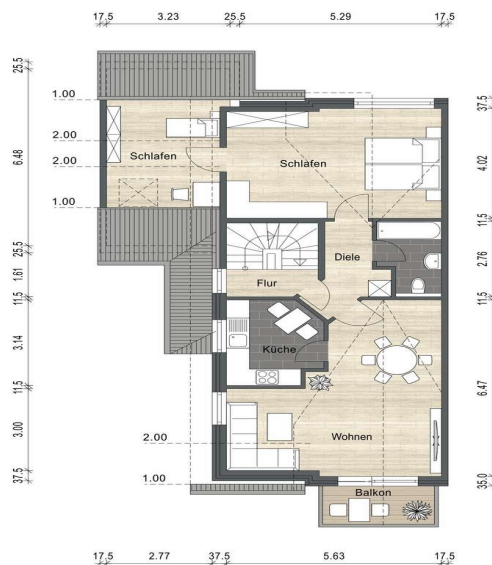
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Kellergeschoss



1.Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

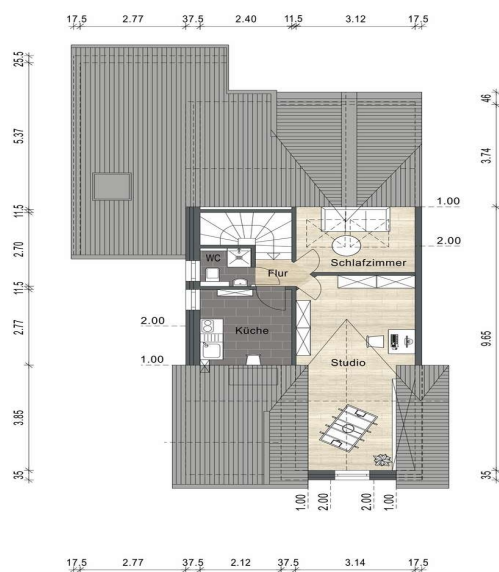
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Dachgeschoss

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](#)