



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-72190

Jetzt einziehen oder vermieten – attraktives Zweifamilienhaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

395.000,00 €

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, Außenstellplatz
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](#)



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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Kapitalanlage oder Eigenheim? Dieses Dreifamilienhaus in Datteln bietet beides!

Dieses attraktive Dreifamilienhaus aus dem Jahr 2005 überzeugt durch seine solide Bauqualität, großzügige Wohnflächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – hier profitieren Sie von einem flexiblen Wohnkonzept und einer ruhigen Lage in Datteln.

Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 256 m² und einem Grundstück von ca. 270 m² verteilen sich insgesamt drei Wohneinheiten, die unterschiedlich genutzt werden können. Das Haus verfügt über elf Zimmer, zwei Stellplätze sowie eine Garage.

Das Erd- und Kellergeschoss bilden eine großzügige Wohneinheit mit sechs Zimmern, davon bis zu fünf Schlafzimmern. Zwei Terrassen mit direktem Gartenzugang, ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Diese Einheit ist derzeit leerstehend und kann somit kurzfristig selbst bezogen oder neu vermietet werden.

Das Ober- und Dachgeschoss sind aktuell vermietet und bieten zusammen fünf Zimmer, darunter bis zu vier Schlafzimmer. Zwei Küchen, zwei Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein Balkon und eine Garage sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die derzeitige Mieteinnahme beläuft sich auf eine Kaltmiete von 897 € zzgl. 210 € Betriebskosten und 235 € Heizkosten, was einer Warmmiete von insgesamt 1.342 € entspricht.

Ein besonderer Pluspunkt: Der Eigentümer wird noch in diesem Jahr auf eigene Kosten eine neue Vaillant-Zentralheizung installieren. Außerdem steht bereits eine neue Haustür bereit, die nur noch eingebaut werden muss – ein zusätzlicher Mehrwert für die künftigen Eigentümer.

Dieses Dreifamilienhaus bietet somit beste Voraussetzungen für Familien, Investoren oder Eigennutzer, die eine solide Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie auf einen Blick

Kapitalanlage oder Eigenheim?

Dieses Dreifamilienhaus in Datteln bietet Ihnen beides – flexible Nutzungsmöglichkeiten,

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

großzügige Wohnflächen und eine solide Bauqualität!

- **Baujahr: 2005**
- **Wohneinheiten: offiziell 3**
 - **Kellergeschoss & Erdgeschoss: eine Einheit**
 - **Obergeschoss: eine Einheit**
 - **Dachgeschoss: eine Einheit**
- **Gesamtwohnfläche: ca. 256 m²**
- **Grundstücksgröße: ca. 270 m²**
- **Zimmer: 11**
- **Stellplätze: 2**
- **Garage: 1**

Besonderer Hinweis:

Der Eigentümer wird noch in diesem Jahr auf eigene Kosten eine neue Vaillant-Zentralheizung einbauen und stellt den künftigen Eigentümern zudem eine nagelneue Haustür zur Verfügung, die lediglich noch eingebaut werden muss.

Erdgeschoss & Kellergeschoss (Leerstehend)

- **6 Zimmer**
- **bis zu 5 Schlafzimmer**
- **2 Terrassen mit Gartenzugang**
- **1 Hauswirtschaftsraum**
- **1 Gäste-WC**

1. Obergeschoss & Dachgeschoss (Vermietet)

- **5 Zimmer**
- **bis zu 4 Schlafzimmer**
- **2 Küchen**
- **2 Badezimmer**
- **1 Gäste-WC**
- **1 Balkon**
- **1 Garage**

Aktuelle Mietangaben:

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

- **Kaltmiete: 897 €**
 - **Betriebskosten: 210 €**
 - **Heizkosten: 235 €**
- Warmmiete gesamt: 1.342 €**
-

Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als lukrative Kapitalanlage – dieses Dreifamilienhaus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und gepflegten Zustand.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen!

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

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.

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.

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
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



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



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

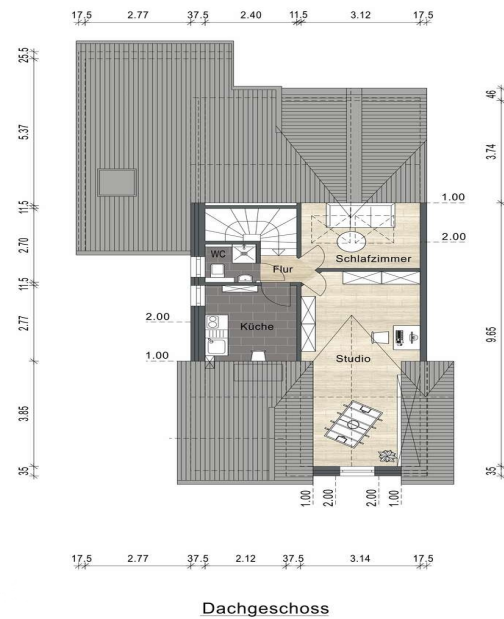
[Online ansehen](#)



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](#)