



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-MiWi-77254

Top-Investment: Stabile Erträge & solide Wertsteigerung

Eckdaten

Kaufpreis	1.100.000,00 €
Jahresnettomiete	46.245,24 €
Faktor	23,8

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	673,1 m²
Grundstücksfläche	786,0 m²
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	3,0
Baujahr	1963
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.01.2033
Energiekennwert	135.4 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	18.01.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

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 Stadt Herten liegt im Süden des Kreises Recklinghausen und gehört somit zur Metropolregion Rhein-Ruhr.

Die Autobahnezubringer A52 und die A2 bieten die Möglichkeit in kürzester Zeit in anderen Teilen des Ruhrgebietes, aber auch im Münsterland zu sein, was den optimalen Ausgleich zwischen dem Großstadttubel und dem ruhigen Land bietet.

Des Weiteren liegt das Zentrum von Westerholt direkt vor der Eingangstür, was nicht nur kurze Wege zu Einkaufsläden schafft, sondern auch zu Kindergärten und Schulen, die mit dem Fahrrad innerhalb von 10-15 min zu erreichen sind.

Herten ist zudem auch kulturell gewachsen. Der Wandel von der durch Zechen und Kohleabbau geprägten Stadt zur Wohn-Oase mit massenhaften Freizeitangeboten ermöglicht breitgefächerte Erlebniswochenenden.

Eines der schönsten Baudenkmäler NRWs ist hier zu Hause: das Wasserschloss. Das alte Dorf Westerholt mit vielen einzigartigen Bauwerken oder auch der Landschaftspark Hoheward sind definitiv einen Besuch wert!

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

*****Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Westerholt*****

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit im charmanten Westerholt. Dieses Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1963, bietet eine hervorragende Gelegenheit für langfristige Renditen. Auf einem großzügigen Grundstück von 786 m² erstrecken sich 15 Einheiten, die sich in drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 12 Wohneinheiten gliedern.

Aktuell sind alle Einheiten vermietet, mit Ausnahme einer Gewerbeeinheit und einer Wohneinheit, die sich in der Sanierung befinden. Der zeitlose Charme des Baujahres kombiniert mit einem modernisierten und gepflegten Zustand macht diese Immobilie zu einer erstklassigen Kapitalanlage.

Mit einer jährlichen Soll-Mieteinnahme von 85.858,00 € erzielen Sie eine beeindruckende Rendite von 7,8 %. Die zentrale Lage an der Bahnhofsstraße, in unmittelbarer Nähe zum malerischen Schloss-Westerholt, garantiert eine hohe Vermietbarkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre für Ihre Mieter.

Das Erdgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einer Fläche von 1022,12 m², ideal für Gewerbetreibende, die von der lichtdurchfluteten Atmosphäre profitieren möchten. Die oberen Etagen beherbergen flexible Büro- und Wohneinheiten, die durch ihre funktionale Aufteilung und helle Räume bestechen.

Das Gebäude ist energetisch in der Klasse E eingestuft, was Raum für energetische Optimierungen bietet. Die solide Bausubstanz und die zentrale Lage machen diese Immobilie zu einer lohnenden Investition.

Ergreifen Sie die Chance, in ein etabliertes Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial zu investieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung!

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

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale, dieser Top-Immobilie auf einen Blick:

- 2 Stellplätze
 - 12 Wohneinheiten
 - 3 Gewerbeeinheiten
 - 8 Wohneinheiten saniert zwischen 2015 und 2024 mit Fernwärme als Heizmittel
 - 4 Wohneinheiten unsaniert, 1 in Sanierung, mit Nachtspeicheröfen als Heizmittel
 - 2 Gewerbeeinheiten saniert 2015 und 2023
 - 1 Gewerbeeinheit derzeit in Sanierung
 - Kellerräume zu jeder Einheit
 - Keine Bau- oder Altlasten, sowie Beschränkungen in Abteilung 2 des Grundbuches
- *3,57 % inkl. 19 % MwSt. Außenprovision vom notariellen Kaufpreis***

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

Sonstiges

Sofern Sie eine gewinnbringende Kapitalanlage in zentraler Lage suchen ist dieser fantastische Mehrfamilienkomplex genau das Richtige für Sie! Neugierig?

Dann kontaktieren Sie mich gleich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Der Energieausweis ist bei Besichtigung einzusehen.

Sollten nach den Besichtigungen mehrere Kaufzusagen eingehen, werden wir ein digitales Angebotsverfahren starten, um maximale Transparenz und Fairness zu gewährleisten.

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

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 Herten

Michelle Wirkowski

0209 957 01 850

0800 - 6460646

Haftung: Für die Richtigkeit der Exposéangaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer/die Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Alle Angaben und Objektinformationen sind daher vom Kunden/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten.

Wir, die FALC Immobilien Herten (Alpha Weg GmbH), sind ein selbstständiger Partner des Systems FALC Immobilien (FALC Immobilien GmbH & Co.KG, Humperdinckstraße 3, 53773 Hennef) und sind für diese Immobilie Vermittler im Sinne der §§ 652 ff. BGB und Anbieter auf diesem Portal.

Geldwäsche nach dem Geldwäschegesetz: Alpha Weg GmbH ist als Immobilienunternehmen nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

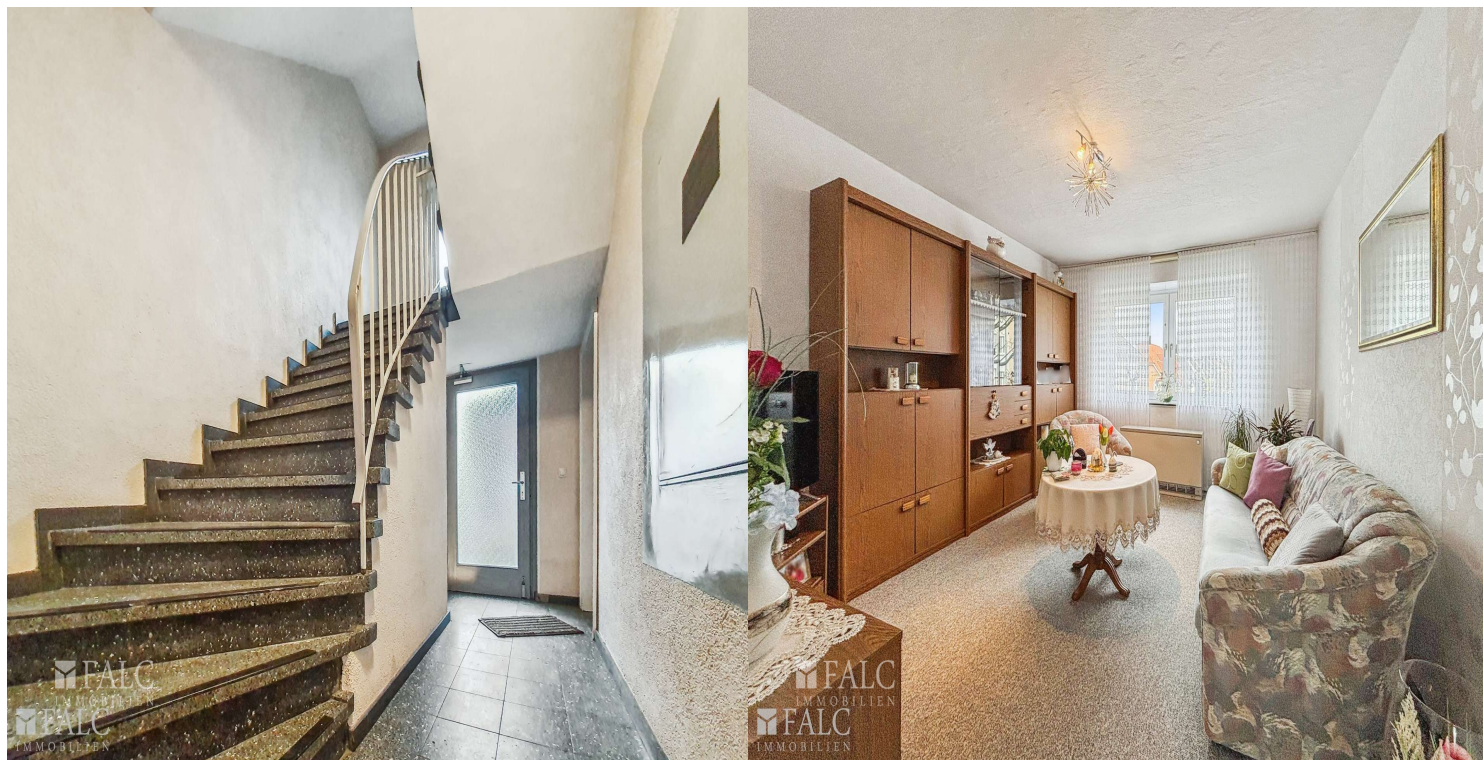
[Online ansehen](#)



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](#)

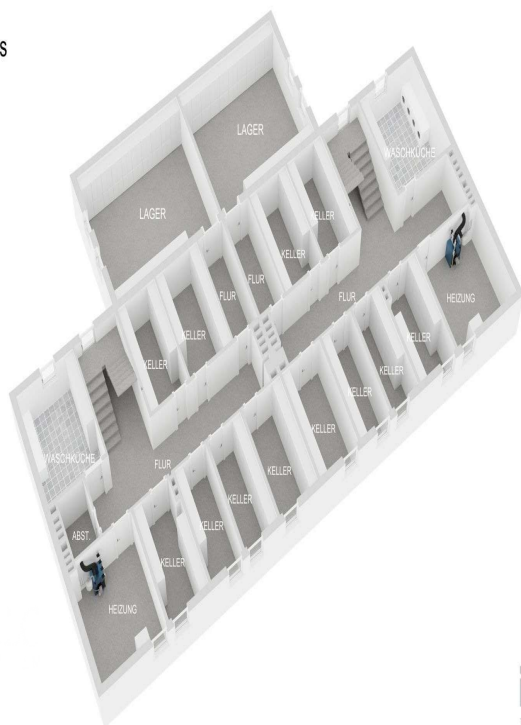


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Kellergeschoss



Erdgeschoss



FALC
IMMOBILIEN

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

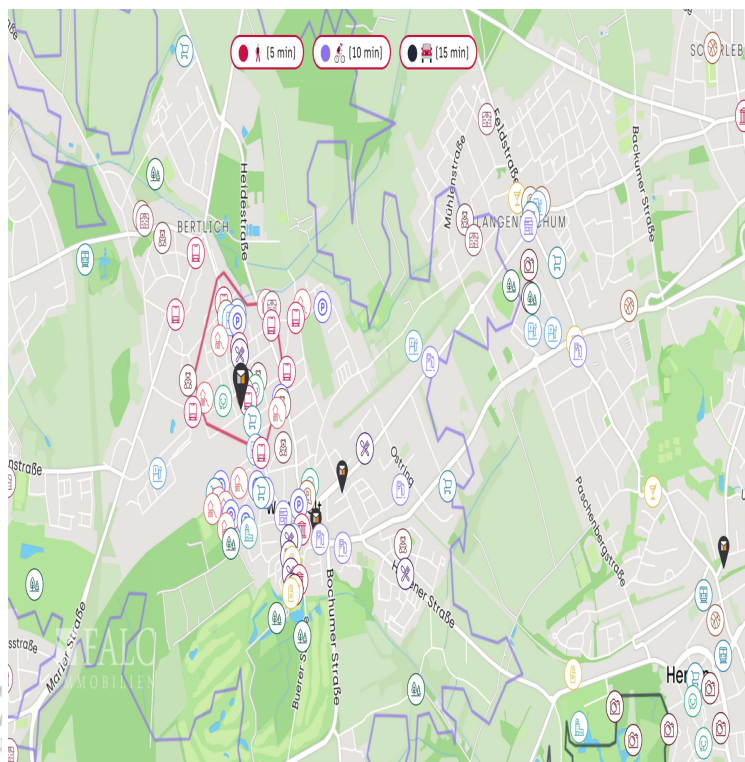
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Obergeschoss



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](#)