



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NeJu-55816

Mehrfamilienhaus mit 8% Rendite!

Eckdaten

Kaufpreis	549.999,00 €
Kaufpreis pro m²	1.839,46 €
Jahresnettomiete	38.640,00 €
Faktor	14,2
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis 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	292,0 m²
Grundstücksfläche	672,0 m²
Gesamtfläche	591,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1900
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.06.2034
Energiebedarf	204,5
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	06.06.2024
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

Gelsenkirchen als Mittelpunkt des Ruhrgebiets!

Die belebte Crangerstraße profitiert von den städtebaulichen Entwicklungsprojekten, die zur Verbesserung der Infrastruktur und der Wohnqualität beitragen. Geplante Sanierungen und Neubauten innerhalb der Stadt und Umgebung werden Gelsenkirchen und Ihre Rendite langfristig sichern.

Zentral und gut frequentiert sind nur zwei der herausragenden Merkmale von der Crangerstraße im Stadtteil Gelsenkirchen Erle. Sie verbindet wichtige Stadtteile und bietet eine strategische Lage für Wohn- und Geschäftsnutzungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich nicht nur mehrere Schulen und Kindergärten, sondern auch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und Freizeitangeboten, welche eine stabile Nachfrage an Wohnraum ermöglichen.

Eine hohe Lebensqualität werden durch die nahegelegenen Grünflächen, wie dem Stadtgarten und dem Bergerpark gesichert. Zudem erhöhen die vielen Sportanlagen und Vereine in der Umgebung die Attraktivität für sportlich aktive Bewohner.

Auch die nah gelegenen Autobahnen wie die A2 und die A52 ermöglichen schnelle Anbindungen in andere Städte und wichtige Wirtschaftszentren des Ruhrgebiets und des Münsterlandes.

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

Objektbeschreibung

Ihre Altersvorsorge - Hier finden Sie Ihre langfristig gewinnbringende Kapitalanlage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Gelsenkirchen Erle, aus dem Jahre 1900 ist voll unterkellert und besteht aus vier Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 292 m² und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von ca. 299 m². Hieraus ergibt sich eine vermietbare Fläche von ca. 591 m².

Beheizt werden die Wohneinheiten mit einer zentralen Gasheizung von 1993. Die Gewerbeeinheit mit dem solventen und nachhaltigem Ankermieter, welcher bereits seit über 35 Jahren den Standort stärkt, wird mit einer separaten Gasheizung beheizt aus dem Jahr 2004. Auch die zweite Gewerbeeinheit ist seit über drei Jahrzehnten Mieter.

Derzeit sind alle Einheiten, außer eine im Dachgeschoss, vermietet. Die Modernisierung dieser Einheit wird voraussichtlich noch vor dem Verkauf beendet, sodass diese dann das Schlusslicht darstellt. Alle Wohneinheiten wurden im Zeitraum von 2014 bis 2024 nach und nach auf den neusten Stand gebracht. Wasserleitungen, Elektroleitungen, Heizkörper, Böden, Wände und teilweise auch die Fenster wurden erneuert.

Die raffinierte Aufteilung des Hauses, schafft eine Top-Vermietbarkeit, da die unterschiedlichen Größen nicht nur Platz für Paare oder Singles schaffen, sondern zudem auch für Studenten. Begünstigt wird dies auch noch einmal durch die zentrale Lage, welche schnelle Anbindungen an den ÖPNV ermöglichen.

Bei einer Vollauslastung der Wohn,- und Geschäftseinheiten sowie der Vermietung der Garagen ließe sich eine Jahres-Nettokaltmiete von ca. 49.968 € erzielen. Daraus ergibt sich eine spektakuläre Rendite von 8 %. Worauf warten Sie noch?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 TOP-Merkmale dieses Asset Deals:

- 4 Wohneinheiten mit insgesamt 292qm (2 á 60m², 90m², 82m²)
 - 2 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 299qm
 - 2 Garagen
 - Hinterer Anbau als zusätzliche Lagerfläche
 - Modernisierung der Wohneinheiten inklusive Wasser-/Stromleitungen 2014-2024
 - Starker Ankermieter
 - Großzügiger Gemeinschaftsgarten
 - Vollunterkellerung mit separater Parzellierung für alle Einheiten
- * 3,57% 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

Sie sind interessiert an dieser TOP-Immobilie?

Dann kontaktieren Sie mich gleich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Der Energieausweis ist bei Besichtigung einzusehen.

Als Hinweis möchten wir Ihnen hiermit mitteilen, dass es sich bei einem Teil der Bilder, zur Wahrung der Privatsphäre der Mieter, um digital visualisierte Bilder handelt.

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

Nele Jünemann

0162 - 4715755

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

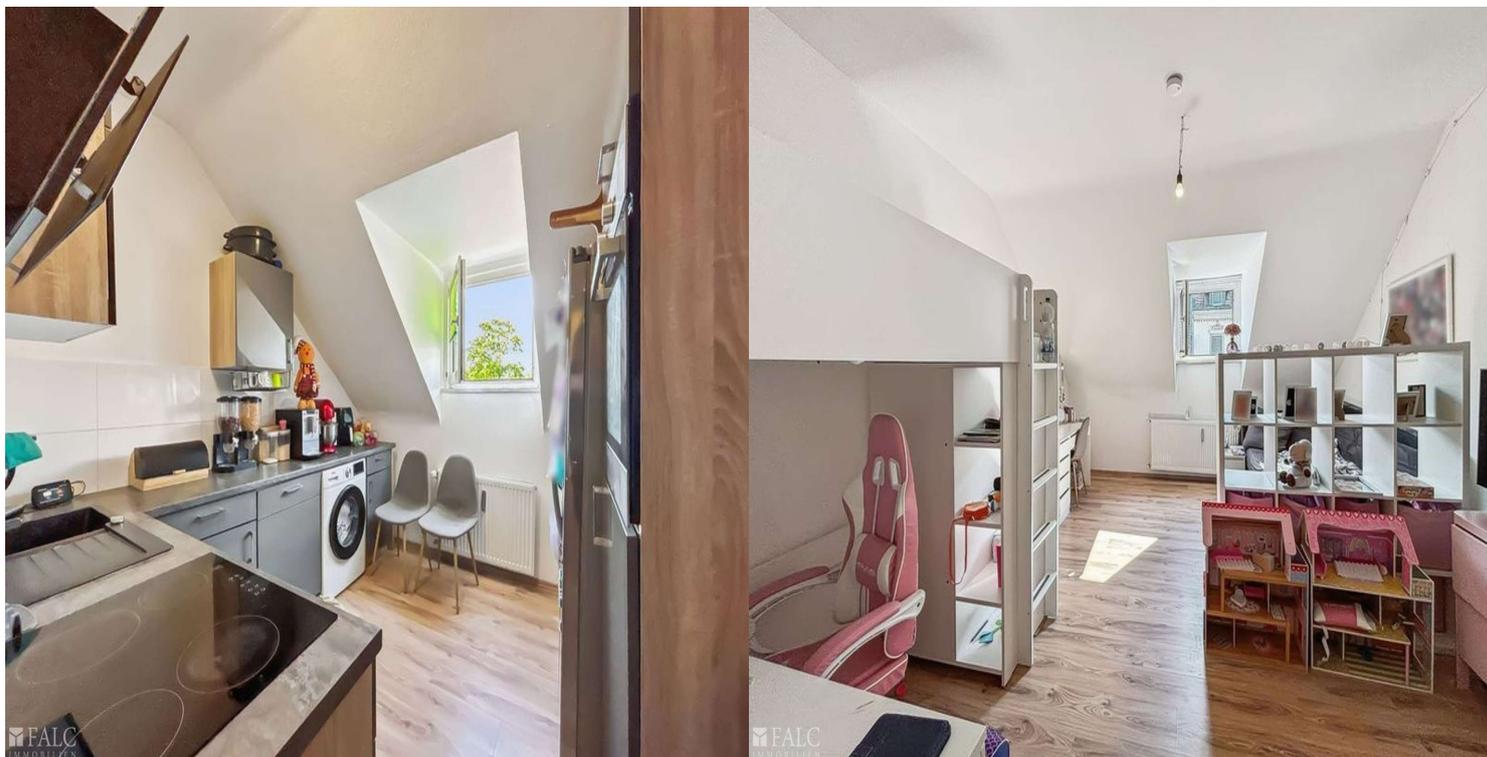
[Online ansehen](#)



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



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



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](#)

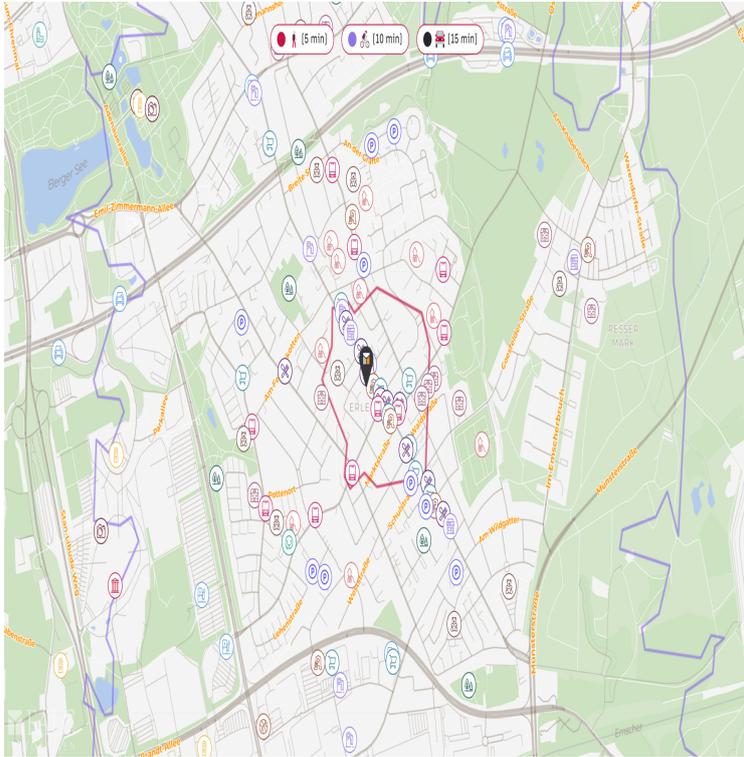


WP

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](#)