



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NeJu-73842

Masionette

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

229.999,00 €

keine zusätzliche Käuferprovision 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	121,0 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1982
Zustand	Gepflegt
Bodenart	Fliesen, Parkett
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.04.2029
Energiekennwert	100 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	05.04.2019
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Eigentumswohnung befindet sich im südöstlichen Recklinghäuser Stadtteil Röllinghausen, einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet, das sich durch eine gute Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung auszeichnet.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der nahegelegenen Bushaltestellen besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während die Recklinghäuser Innenstadt mit ihren vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angeboten in nur rund zehn Fahrminuten erreichbar ist. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets über die A2 und die B225 macht den Standort attraktiv für Berufspendler.

Besonders wertvoll für die Wohn- und damit auch die Vermietungsqualität ist die unmittelbare Nähe zur Emscher. In den vergangenen Jahren hat sich der Fluss von einem ehemaligen Industriekanal zu einem renaturierten, sauberen Gewässer mit naturnah gestalteten Uferbereichen entwickelt. Diese Aufwertung ist weit über die Region hinaus bekannt und hat das Wohnumfeld nachhaltig verbessert. Direkt südlich der Merveldtstraße beginnt die Emscher-Promenade, ein moderner Rad- und Fußweg, der Recklinghausen mit den Nachbarstädten verbindet und als beliebtes Naherholungsgebiet dient. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren beginnen hier sprichwörtlich vor der Haustür.

Ein weiteres Highlight ist der angrenzende Natur- und Wasser-Erlebnispark „Emscherland“, der mit Themengärten, Spiel- und Sportbereichen, Streuobstwiesen, einem Imkerhaus sowie den Emscher-Terrassen mit Weinberg und Panoramablick eine außergewöhnliche Aufenthaltsqualität bietet. Hinzu kommt der Emscherkunstweg, auf dem Kunstwerke und Landmarken wie der Aussichtsturm „Walkway and Tower“ neue Freizeit- und Erlebnisräume schaffen. Damit verbindet das Quartier ein grünes, erholsames Wohnumfeld mit modernen Freizeitangeboten, die sowohl Familien als auch Singles und Berufstätige ansprechen.

Für die Vermietung ist diese Lage daher besonders interessant: Sie vereint die Ruhe einer gewachsenen Wohnsiedlung mit der Attraktivität einer hochwertigen Landschaftsgestaltung, die in den kommenden Jahren durch weitere Projekte im Rahmen der IGA 2027 noch an Bedeutung gewinnen wird. Wohnungen in unmittelbarer Nähe zur Emscher sind begehrt, da sie nicht nur eine hohe Lebensqualität bieten, sondern auch einen langfristigen Wertzuwachs erwarten lassen. Kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, gepaart mit einer guten Verkehrsanbindung, machen die Merveldtstraße zu einem Standort, der für Mieter jeden Alters attraktiv ist und somit eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit bietet.

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

Diese attraktive Maisonettewohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines im Jahr 1982 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet mit rund 121 m² Wohnfläche viel Platz für individuelles Wohnen. Die durchdachte Grundrissgestaltung mit 3,5 Zimmern, zwei Badezimmern sowie einer großzügigen Dachterrasse macht die Wohnung für Kapitalanleger interessant.

Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier sorgt ein gemütlicher Kamin für eine besondere Wohnatmosphäre, während die große Dachterrasse direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und zum Entspannen einlädt.

Die Ausstattung überzeugt durch zwei gepflegte Bäder: Im unteren Bereich befindet sich ein Duschbad, während im oberen Geschoss ein komfortables Bad en Suite mit Dusche und Badewanne zur Verfügung steht. Die Kombination aus Fliesen im unteren Bereich und hochwertigem Parkett im oberen Bereich verleiht der Wohnung eine wohnliche und zugleich zeitlose Ausstrahlung.

Technisch ist die Immobilie auf einem guten Stand: Die zentrale Gasheizung wurde 2018 modernisiert, im unteren Bereich sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während im oberen Bereich Heizkörper installiert sind. Zudem wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere Fenster erneuert (u. a. 2009 und 2015).

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss sowie eine separate Garage. Darüber hinaus steht ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller sowie ein gepflegter Garten im Hinterhof zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Aktuell ist die Wohnung seit März 2010 zuverlässig vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete von ca. 7.800 € (IST). Das Soll-Mietpotenzial liegt bei ca. 9.360 € p.a. Damit eignet sich das Objekt hervorragend als sichere Kapitalanlage.

Worauf warten Sie noch?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale dieser schönen Maisonettewohnung auf einen Blick:

- Maisonettewohnung - 2 u. 3 OG

- Baujahr 1982

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

- **Ca. 121 m² Wohnfläche über 3,5 Zimmer**
 - **Vermietet: Mietbeginn März 2010**
 - **Mieteinnahme:**
IST: ca. 7.800€ p.a.
SOLL: ca. 9360€ p.a.
 - **Ca. 386,57€ p.a. nicht umlagefähige Beträge**
 - **Kamin im Wohnzimmer**
 - **Großzügige Dachterrasse**
 - **Im unteren Bereich Badezimmer mit Dusche**
 - **Im oberen Bereich Bad en Suite (Dusche und Badewanne)**
 - **Bodenbeläge: Fliesen im unteren Bereich , im oberen Bereich Parkett**
 - **Zentrale Gasheizung 2018 modernisiert**
Im unteren Bereich Fußbodenheizung, im oberen Bereich Heizkörper
 - **Fenster teilweise erneuert, teils PVC-, teils Holzfenster**
Fenster Essbereich 2009 erneuert , zwei Fenster im oberen Schlafbereich 2015 erneuert, Haustüren 2022
 - **Eigene Garage**
 - **Gemeinschaftsgarten im Hinterhof**
 - **Eigener Kellerraum mit Stromanschluss und Fenster**
 - **Gemeinschaftlicher Wasch-/trockenkeller**
- *Keine zusätzliche Käuferprovision***

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

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 darauf hinweisen, dass aus Schutz der Privatsphäre der Mieter, keine Bilder von der Wohnung selbst veröffentlicht werden.

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! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Recklinghausen

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.

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



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)