



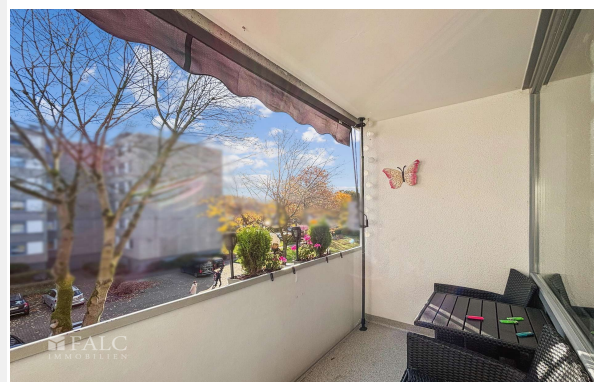
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

### Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-NeJu-77099

**Beständigkeit und Lage: Die ideale Gelegenheit für Kapitalanleger**

### Eckdaten

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Kaufpreis</b>                   | <b>95.000,00 €</b>   |
| <b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b> | <b>1.338,03 €</b>  |
| <b>Jahresnettomiete</b>            | <b>4.430,40 €</b>  |
| <b>Faktor</b>                      | <b>21,4</b>  |
| <b>Provision</b>                   | <b>3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.</b> |

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>71,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>3,5</b>                |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1971</b>               |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>           |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Außenstellplatz</b>    |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>             |

### **Energieausweis**

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>           |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>22.10.2029</b>                  |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>184.4 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Erdgas leicht</b>               |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>F</b>                           |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>23.10.2019</b>                  |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>                        |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>                 |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Wohnung am Emsring 18 in Herne befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend, die sich besonders durch ihre gute Infrastruktur und angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Der Stadtteil ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.*

*Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Cafés und Restaurants laden in der Umgebung zum Verweilen ein. Familienfreundlich zeigt sich die Lage durch die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während Berufstätige die gute Verkehrsanbindung schätzen werden.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung und der Herner Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto zu erreichen. Auch die Autobahnen A42 und A43 sind nur wenige Fahrminuten entfernt, wodurch eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Bochum, Gelsenkirchen oder Essen gewährleistet ist.*

*Für Erholung und Freizeit bietet das nahegelegene Rhein-Herne-Kanal-Ufer sowie der Gysenbergpark zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder Radfahren. Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote ergänzen das vielfältige Freizeitprogramm in der Umgebung.*

*Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus urbanem Leben, naturnahem Erholen und sehr guter Verkehrsanbindung – eine attraktive Wohnlage für Singles, Paare oder Berufspendler.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

***Diese attraktive 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung am Emsring 18 in Herne bietet Kapitalanlegern eine solide und langfristig interessante Investitionsmöglichkeit in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Wohnung überzeugt durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung, ihre zentrale Lage sowie eine stabile Mieteinnahme – ideale Voraussetzungen für eine wertbeständige Kapitalanlage.***

***Auf rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Einheit ein angenehmes Wohnambiente mit hellen, gut geschnittenen Räumen. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und schafft durch große Fensterflächen eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.***

***Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und gepflegt. Die neuwertigen Bodenbeläge sorgen für ein modernes und ansprechendes Wohngefühl, ohne dass kurzfristiger Renovierungsbedarf besteht.***

***Wirtschaftlich interessant wird dieses Angebot durch die aktuellen IST-Mieteinnahmen in Höhe von ca. 4.430,40 jährlich und die mögliche SOLL Mieteinnahme von ca. 5.316,48€. Aktuell läuft noch ein Darlehen für die Eigentümergemeinschaft, womit Fenster erneuert wurden und ebenfalls Ausbesserungen am Dach vorgenommen wurden. Zudem wurde 2024 die Heizungsanlage erneuert.***

***Insgesamt präsentiert sich diese Eigentumswohnung als rundum überzeugendes Investment: pflegeleicht, mit überschaubarem Verwaltungsaufwand und Potenzial zur Wertsteigerung. Eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf Sicherheit, Beständigkeit und Lage setzen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

*Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale, dieser hübschen Wohnung:*

*- Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten*

*- 3,5 Zimmer über ca. 71 m<sup>2</sup>*

*IST Mieteinnahme ca. 4.430,40€*

*SOLL Mieteinnahme ca. 5.316,48€*

*- Außenstellplatz direkt am Haus*

*- Badezimmer mit Badewanne*

*- Neuwertige Bodenbeläge*

*- Zentrale Gasheizung*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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.*

*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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)