



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-58356

## *Kluge Investition mit Top-Rendite: Zwei Mehrfamilienhäuser mit Gastronomiebetrieb und Garagenhof*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** 1.450.000,00 €  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>** 1.439,92 €

**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>787,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.481,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.007,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>32,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>21,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>11,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>18,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>30.07.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>64 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.07.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</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 angebotenen Immobilien befinden sich in Alt-Oberhausen.***

***Zur Fußgängerzone sind es nur etwa 500 Meter. Dort finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und sonstige Dienstleistungen. Die unweit gelegene Ebertstraße bildet mit dem Stadttheater und dem Ebertbad das kulturelle Zentrum in Oberhausen.***

***Ein Highlight für Shopping-Freunde: das größte Einkaufszentrum Europas, das "Westfield Centro", ist in wenigen Autominuten erreicht.***

***Zur Autobahnauffahrt A 40 gelangen Sie in wenigen Minuten, was eine schnelle Verbindung zum restlichen Ruhrgebiet ermöglicht. Auch aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof bietet die Lage eine gute ÖPNV-Anbindung an die angrenzenden Städte.***

***Fazit: Diese Immobilie ist eine gute Wahl für Kaufinteressenten, die eine ideale Kombination aus urbanem Flair und familienfreundlicher Gesinnung suchen. Die Stadt bietet eine exzellente Infrastruktur, eine gute Anbindung an umliegende Städte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wenn Sie nach einer Immobilie in dieser Lage suchen, dann sind Sie hier genau richtig!***

**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**

**Zum Verkauf stehen ein Mehrfamilienhaus und ein Wohn- und Geschäftshaus mitsamt Garagenhof, auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 1481 m<sup>2</sup>.**

**Das fünfgeschossige Mehrfamilienhaus besteht aus 9 Wohneinheiten und bietet eine Durchfahrt zum Garagenhof. Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um einen Gastronomiebetrieb (griechisches Restaurant) und je einer Wohneinheit im 1. und 2. Obergeschoss. Beide Häuser sind voll unterkellert. Während das Mehrfamilienhaus nach dem Weltkrieg in den 50er Jahren wiederaufgebaut werden musste, präsentiert sich das Wohn- und Geschäftshaus als Altbau aus dem 19. Jahrhundert.**

**Von den 9 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus ist eine Wohnung eigentümergebwohnt, eine wird über Airbnb als Ferienwohnung angeboten und die übrigen sind solide vermietet. Die Gastronomie wird ebenfalls von den Eigentümern betrieben und genießt einen herausragenden Ruf in der Umgebung. Die beiden Wohnungen über dem Restaurant werden aktuell vom Personal benutzt und sind nicht vermietet.**

**Die Immobilien stehen aufgrund eines zukünftigen Wohnortwechsels der Eigentümer zum Verkauf. Sämtliche zum Restaurant gehörende Ausstattung und Inventar wird optional mit verkauft (Preis auf Anfrage). Eine Einarbeitung eines neuen Pächters wäre seitens der Eigentümer denkbar.**

**Nettomiete Soll p.a. 101.172,00 EUR**

**Faktor-Soll 14,33**

**Rendite Soll 6,98 %**

**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*

## **Ausstattung**

### **Mehrfamilienhaus:**

- 9 Wohneinheiten (50m<sup>2</sup>-88m<sup>2</sup>)
- teilweise kernsaniert und/oder renoviert
- voll unterkellert
- Durchfahrt zum Garagenhof
- eine Ferienwohnung vorhanden

### **Wohn- und Geschäftshaus:**

- griechisches Restaurant (120 Sitzplätze) mit Außenbereich (Terrasse)
- Terrasse, teilweise überdacht (50 Sitzplätze)
- komplette Restaurantausstattung vorhanden (inkl. Küchengeräten, Möblierung etc.)
- gepflegter Gastraum
- moderne Gästetoiletten (kürzlich saniert)
- Stellplätze für Gäste vorhanden (auf dem Garagenhof)
- Keller gastronomietauglich ausgebaut (Bierkeller, Kühlhaus, diverse Lager- und Vorratsräume)
- je eine große Wohnung im 1. und 2. OG (aktuell genutzt für Personal renovierungsbedürftig)

## **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.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**

**FALC Immobilien Mülheim an der Ruhr**  
**Mobil (09:00 - 17:30 Uhr): 0178 - 200 0 252**  
**Büro (09:00 - 17:30 Uhr): 0208 - 628 03 888**

**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



**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



**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



**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



**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



**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



**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



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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



3. Obergeschoss

**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](#)