Recklinghausen

Gepflegte Mehrfamilienhäuser mit guter Rendite in König-Ludwig

Objektnummer: 26075026



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 670 m^2 • ZIMMER: 28 • GRUNDSTÜCK: 1296 m^2

Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26075026
Wohnfläche	ca. 670 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	28
Schlafzimmer	14
Badezimmer	14
Baujahr	1958

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	147.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Ein erster Eindruck

Die Hauseingänge befinden sich geschützt auf der Hofinnenseite beziehungsweise im Bereich der Durchfahrt zum rückwärtigen Grundstück. Die beiden Grundstücke verfügen über Größen von ca. 748 m² und ca. 548 m². Ergänzt wird das Immobilienensemble durch vorhandene Garagenstellplätze.

Die insgesamt ca. 670 m² Wohnfläche verteilen sich auf 14 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von ca. 32 m² bis 58 m². Damit besteht das Ensemble überwiegend aus kompakten und am Vermietungsmarkt gut nachgefragten Wohnungsgrößen.

Aktuell sind 13 der insgesamt 14 Wohneinheiten vermietet. Lediglich eine Wohnung mit ca. 40 m² Wohnfläche steht derzeit leer. Die bestehenden Quadratmetermieten bewegen sich innerhalb des Bestandes zwischen ca. 5,14 €/m² und 9,38 €/m². Diese ausgesprochen große Bandbreite verdeutlicht das vorhandene Mietentwicklungspotenzial innerhalb des Bestandes. Insbesondere bei den derzeit deutlich unterhalb des vorhandenen Mietniveaus liegenden Einheiten bestehen perspektivisch attraktive Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Mieterträge im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Die derzeitige monatliche Ist-Miete beträgt 3.932,60 € und entspricht einer Jahres-Ist-Miete von 47.191,20 €. Bei einer Vermietung der derzeit leerstehenden Wohnung zu einer angenommenen Nettokaltmiete von 7,50 €/m² würde sich die monatliche Soll-Miete bereits auf ca. 4.232,60 € beziehungsweise die Jahres-Soll-Miete auf rund 50.791,20 € erhöhen. Darüber hinaus ergibt sich aus der bestehenden Mietstruktur weiteres erhebliches Entwicklungspotenzial.

Die Wärmeversorgung erfolgt innerhalb des Ensembles unterschiedlich. Während eine Immobilie über eine Gaszentralheizung verfügt, werden die Wohneinheiten der weiteren Immobilie über Gasetagenheizungen versorgt.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit überwiegend im Zusammenhang mit notwendigen Reparaturen und erforderlichen Arbeiten durchgeführt.

Zusätzlich bietet insbesondere die vorhandene Grundstückssituation weiteres Entwicklungspotenzial. Die großzügigen rückwärtigen Grundstücksflächen eröffnen beispielsweise die Möglichkeit, den Mietern individuell zugeordnete und nutzbare Gartenbereiche anzubieten. Eine entsprechende Aufteilung könnte die Wohnqualität einzelner Einheiten zusätzlich steigern und damit perspektivisch auch die Attraktivität des Gesamtobjektes erhöhen. Die konkrete Umsetzbarkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

Das Immobilienensemble wird ausschließlich als Gesamtpaket veräußert. Eine Einzelveräußerung der beiden Immobilien ist derzeit nicht vorgesehen.

Insgesamt bietet das Ensemble insbesondere für langfristig orientierte Kapitalanleger eine interessante Kombination aus 14 kleinteiligen Wohneinheiten, einer bereits hohen Vermietungsquote, einer attraktiven Grundstückssituation sowie einem erheblichen Miet- und Entwicklungspotenzial.

Für weiterführende Informationen sowie detaillierte Objekt- und Mietunterlagen fordern Sie gerne unser ausführliches Exposé an.

Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Ausstattung und Details

NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach (rotbraune Tonziegel)
- Putzfassade
- Gaszentralheizung bzw. Gasetagenheizungen
- 2-fach verglaste Holz- bzw. Kunststofffenster mit Rollläden
- Treppenhaus und Geschossdecken in Beton
- Kleiner Anbau zur Gartenseite
- Durchfahrt zum Hof mit vier Garagen (mind. 2 für heutige PKW geeignet)
- Großzügiges Gartengrundstück (unsortiert)

Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer zentral gelegenen Wohnlage im Stadtteil König-Ludwig in Recklinghausen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Direkt in der Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, unter anderem die Haltestelle „Königstraße“, die von verschiedenen Linien bedient wird. Der Hauptbahnhof Recklinghausen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr – ideal für Pendler und alle, die flexibel mobil sein möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im direkten Umfeld vorhanden. Für ein erweitertes Shopping-Erlebnis bieten sich die historische Altstadt und das moderne Einkaufszentrum Palais Vest an, die etwa 5 km entfernt liegen und bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Dort erwartet Sie ein vielfältiges Angebot an über 200 Fachgeschäften, Boutiquen sowie rund 120 weiteren Shops im Einkaufszentrum – von Mode über Elektronik bis hin zu Gastronomie.

Auch kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten. In der näheren Umgebung befinden sich Restaurants, Cafés und Bäckereien – vom gemütlichen Frühstückscafé bis hin zur internationalen Küche.

Für Freizeit und Erholung steht der nahegelegene Südpark zur Verfügung – eine grüne Oase mit großzügigen Rasenflächen, Spielplätzen und Spazierwegen. Nur wenige hundert Meter weiter südlich verläuft der Rhein-Herne-Kanal, der mit seinem begleitenden Leinpfad zum Radfahren, Joggen oder Spazieren einlädt. Beide Ziele bieten ideale Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung im direkten Wohnumfeld.

Kulturelle Highlights wie die Altstadt mit dem Ikonen-Museum, der Engelsburg oder dem historischen Rathaus lassen sich bei Bedarf gut in einen Tagesausflug integrieren. Regelmäßige Veranstaltungen und Märkte in der Innenstadt sorgen zudem für zusätzliche Abwechslung.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus guter Infrastruktur, urbanem Leben und hohem Freizeitwert – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26075026 - 45663 Recklinghausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com