

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Gladbeck

**Top Renditepaket: 2 vermietete Neubau-Wohnungen
(A+) mit 5 % AfA, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-422943

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **447.588 €**

Ansprechpartner:
Sascha Kaiser

Horster Straße 40
45964 Gladbeck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Baujahr | 2025 | Etage | 3. OG |
| Etagen | 3 | Gesamtfläche | 120,87 m ² |
| Wohnfläche | 120,87 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Strom | Heizung | Zentralheizung |
| Preis pro m ² | 3.703,00 € | Nettomiete Soll | 22.836 |
| Übernahme | sofort | Nettomiete Ist | 22.836 |
| Modernisierung Jahr | 2025 | X-fache Mieteinn. | 19,60 |
| Zustand | Erstbez. n. Sanier. | Preis pro Parkfläche | 15.960 € |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen bei einem Investment der Extraklasse:

Im „ZWO Gladbeck“ erwartet Sie ein exklusives Wohnungspaket (P3A) mit zwei barrierefreien, top modernen Neubauwohnungen in einem kernsanierten Gebäude nach Neubaustandard.

Wohnung 1: 2-Zimmer-Wohnung, 61qm, Balkon, Stellplatz.

Wohnung 2: 2-Zimmer-Wohnung, 60qm.

Es handelt sich um zwei direkt benachbarte Wohnungen.

Mit ZWO Gladbeck entscheiden Sie sich für stilvollen Wohnkomfort in zentraler Lage. Ob Einraum-Apartment oder großzügige Drei-Zimmer-Wohnung – alle Einheiten sind teilmöbliert und hochwertig ausgestattet:

- pflegeleichte Vinylböden
- moderne Einbauküche
- erste Beleuchtungselemente
- stilvoll eingerichtetes Bad mit Dusche, WC und Waschtischunterschrank

Alle Wohnungen verfügen über eine zeitgemäße technische Ausstattung mit Glasfaseranschluss, bedarfsgeführter Hybridlüftung, einer elektronischen Schließanlage mit AirKey und vielem mehr.

Jede Einheit ist bereits vertraglich vermietet – für Sie bedeutet das: sofortige, planbare Mieteinnahmen ab dem ersten Tag.

Eckdaten des Investments:

- Paketpreis: 447.588 €
- Jahresnettomieteinnahme: ca. 22.836 € (vertraglich gesichert)
- Kaufpreisfaktor: ca. 19,60
- Steuerbonus: 5 % Sonder-AfA möglich – zusätzlicher Vorteil durch Neubaustandard

Damit kombinieren Sie solide Rendite, sofortige Einnahmen und attraktive Steuervorteile in einem hochwertigen Investmentpaket.

Ausstattung

Kernsanierte Immobilie auf Neubaustandard

- 2 moderne, barrierefreie Wohnungen im Paket
- Alle Einheiten bereits vermietet – vertraglich zugesichert
- Teilmöbliert mit Einbauküche, Beleuchtung und Badmöbeln
- Eine der zwei Wohnungen mit eigenem Balkon
- Aufzug und barrierefreier Zugang
- Glasfaseranschluss in allen Wohnungen
- Bedarfsgeführte Hybridlüftung
- Elektronische Schließanlage mit AirKey

- Energieeffiziente Technik & moderne Grundrisse

Dieses Komplettpaket ermöglicht Ihnen ein sicheres und renditestarkes Investment, das sofortige Einnahmen ohne Leerstandsrisiko bietet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Investieren Sie in eines der attraktivsten Wohnungspakete Gladbecks – mit sofortiger Rendite ab Tag 1 dank vertraglich gesicherter Vermietung

- Voll ausgestattete, modernisierte Einheiten mit Küchen & Balkonen
- Nachhaltige Nachfrage durch zentrale Innenstadtlage und demografische Entwicklung
- Sicherheit durch Kernsanierung und Neubaustandard
- Steuerlicher Vorteil: 5 % Sonder-AfA möglich

Zusatz: Zum Paket gehören außerdem 1 Stellplatz (Kaufpreis: 15.960 €) mit zusätzlichem Vermietungspotenzial.

Verwaltung & Service:

Profitieren Sie von einem echten Rundum-sorglos-Paket:

Idealerweise verbleibt die Verwaltung beim aktuellen Betreiber, sodass Sie das Investment als Kapitalanlage mit Wachstumspotenzial tätigen können – ohne sich selbst um die alltäglichen Belange kümmern zu müssen.

Auch zukünftige Neuvermietungen werden über einen gesonderten Verwaltervertrag (SE-Verwaltung) professionell abgewickelt. So bleibt Ihr Investment langfristig pflegeleicht und effizient gemanagt.

Hinweis: Im selben Objekt stehen aktuell noch weitere fünf Pakete mit jeweils sechs Wohnungen zum Verkauf. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, sichern Sie sich frühzeitig alle Informationen – und gehören Sie zu den ersten Investoren, die von diesem Angebot profitieren.

Lage

Adresse: Horster Straße 36a – 40, 45964 Gladbeck

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Gladbeck, mitten in der belebten Innenstadt. Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Supermärkte sowie kulturelle Highlights wie das Rathaus oder Schloss Wittringen sind fußläufig erreichbar.

Mikrolage: Durch die direkte Innenstadtlage sind die Wohnungen für alle Zielgruppen attraktiv – von Berufstätigen bis Senioren. Die barrierefreie Bauweise in Kombination mit urbaner Infrastruktur sichert eine nachhaltige Nachfrage.

Makrolage: Gladbeck überzeugt mit seiner zentralen Lage im Ruhrgebiet:

- Autobahnen A2, A31 und B224 in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Anbindung an Essen, Bottrop, Gelsenkirchen, Oberhausen
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Zudem verzeichnet Gladbeck entgegen dem NRW-Trend einen leichten Bevölkerungsanstieg (+2,5 % bis 2040). In Verbindung mit steigenden Immobilienpreisen ergibt sich ein Wertsteigerungspotenzial für Kapitalanleger.

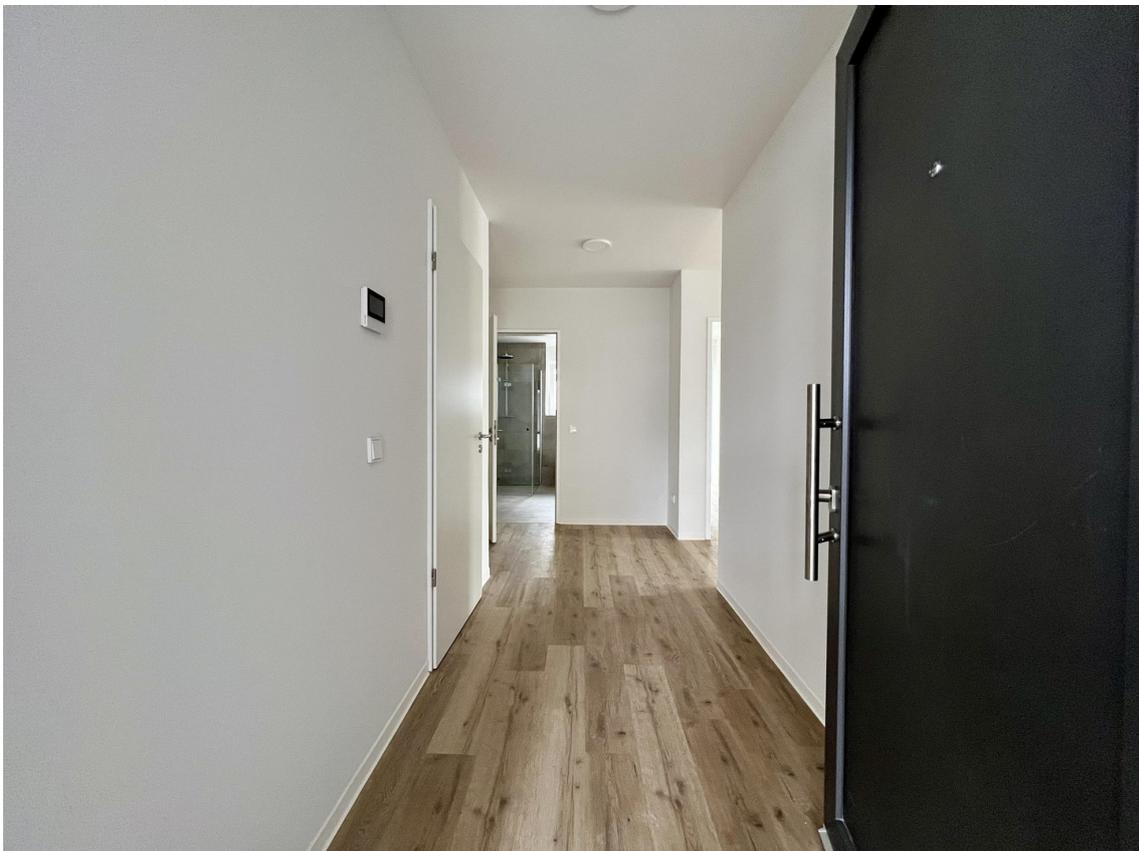
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf Strom | 24,20 kWh/(m ² a) |
| Endenergiebedarf Wärme | 24,20 kWh/(m ² a) |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



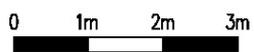
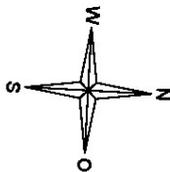
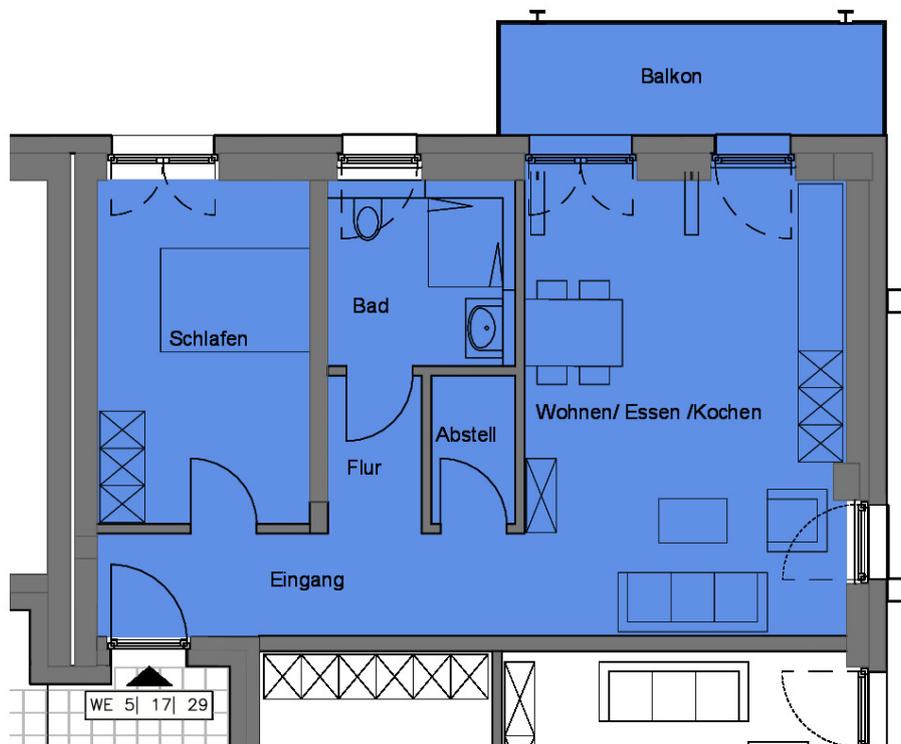
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

| | | |
|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| Wohnungen Paket 5 | Atrium | Wohnungen Paket 6 |
| Wohnungen Paket 3 | | Wohnungen Paket 4 |
| Wohnungen Paket 1 | | Wohnungen Paket 2 |
| Gewerbe A | | Gewerbe B |
| Tiefgarage | Kellerräume der Wohneinheiten | |

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

