

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stadt Recklinghausen

Kapitalanlage in Recklinghausen MFH in zentraler Lage von Recklinghausen



Objekt-Nr. OM-432014

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **600.000 €**

45659 Stadt Recklinghausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957	Gesamtfläche	500,00 m ²
Grundstücksfläche	454,00 m ²	Sonstige Flächen	31,68 m ²
Etagen	3	Stellplätze	5
Wohnfläche	387,68 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Soll	51.251
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	31.493
Modernisierung Jahr	2025	Anzahl Einheiten	6
Zustand	modernisiert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise mit klassischem Walmdach. Die Bauweise steht für Nachhaltigkeit, Stabilität und eine langfristige Werthaltigkeit der Immobilie.

Das Objekt umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten. Drei der Wohnungen wurden bereits umfassend saniert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Die verbleibenden drei Einheiten bieten weiteres Entwicklungspotenzial und ermöglichen dem Erwerber durch gezielte Sanierungsmaßnahmen eine nachhaltige Wertsteigerung sowie Optimierung der Mieteinnahmen.

Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten, wodurch die Substanz gepflegt ist und eine solide Basis für zukünftige Investitionen bietet. Besonders hervorzuheben ist die gute und stabile Mieterstruktur, die eine verlässliche Vermietbarkeit unterstreicht.

Insgesamt handelt es sich um ein attraktives Anlageobjekt mit einer ausgewogenen Kombination aus sofortigen Erträgen und weiterem Entwicklungspotenzial

Ausstattung

Drei der insgesamt sechs Wohneinheiten wurden umfassend und hochwertig saniert. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurden die Bäder vollständig erneuert und modern ausgestattet. Zudem erfolgte der Austausch sämtlicher Fenster in den sanierten Wohnungen sowie im Treppenhaus.

Die Frischwasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert und entsprechen dem heutigen technischen Standard. Darüber hinaus wurden sämtliche Wand- und Bodenbeläge neu ausgeführt. Auch die Dachdämmung wurde im Rahmen der Sanierung modernisiert und energetisch verbessert. Der Kellerbereich präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde neu verputzt.

Zwei Wohnungen verfügen über einen überdachten Vorstellbalkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Eine weitere Wohnung ist mit einem eigenen Gartenbereich samt Terrasse ausgestattet und bietet damit einen attraktiven Mehrwert für Mieter.

Die drei weiteren Wohneinheiten befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bieten zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Für zwei der unsanierten Wohnungen im 1. OG. bestehen Wohnrechte, diese erwirtschaften jedoch gute Mieterträge.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Herner Straße in 45657 Recklinghausen, einer etablierten Wohn- und Geschäftsstraße im Zentrum des Stadtteils Stadtmitte. Die Herner Straße zählt zu den verkehrsgeprägten Hauptachsen der Innenstadt und verbindet Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote in unmittelbarer Nähe.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute infrastrukturelle Einbindung aus: Bushaltestellen befinden sich fußläufig, der Hauptbahnhof Recklinghausen ist nur etwa 1,1 km entfernt und gewährleistet schnelle Verbindungen mit Schiene und Bus in die umliegenden Städte der Metropolregion Ruhr.

Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen sind ebenfalls vielfältig vertreten: Neben Bäckereien und Discounter finden sich Cafés, Restaurants sowie lokale Dienstleister in der

Umgebung. Dadurch profitieren Bewohner und Mieter von kurzen Wegen zu alltäglichen Erledigungen.

Die Lage bietet eine attraktive Mischung aus urbaner Lebensqualität und Alltagserreichbarkeit: So sind kulturelle Anlaufpunkte wie das Stadtzentrum mit Einkaufs- und Freizeitangeboten sowie der historische Altstadtbereich schnell zu erreichen. Sehenswerte Ziele wie das Recklinghausen Tourist Information oder das stilvolle Parkhotel Engelsburg liegen nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie Naherholungs- und Freizeitangebote. Zusätzlich stärkt beispielsweise das Hallenbad am südlichen Rand der Herner Straße das Freizeitziel-Angebot vor Ort.

Insgesamt profitiert die Lage von einer zentralen, innerstädtischen Position mit hervorragender Erreichbarkeit und einem gemischten Umfeld aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, was sie besonders für Mieter und Kapitalanleger interessant macht

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



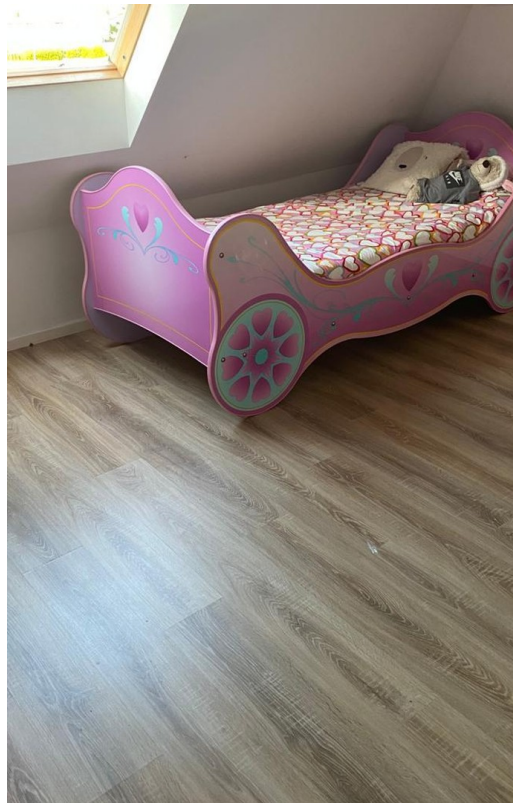
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

AUSBAU
EINER DACHGESCHOSSWOHNUNG
IN RECKLINGHAUSEN
HERNER STR. 101
FÜR HERRN FRITZ WITTKAU

DACHGESCHOSS, SCHNITT UND ANSICHTEN

M. 1 : 100

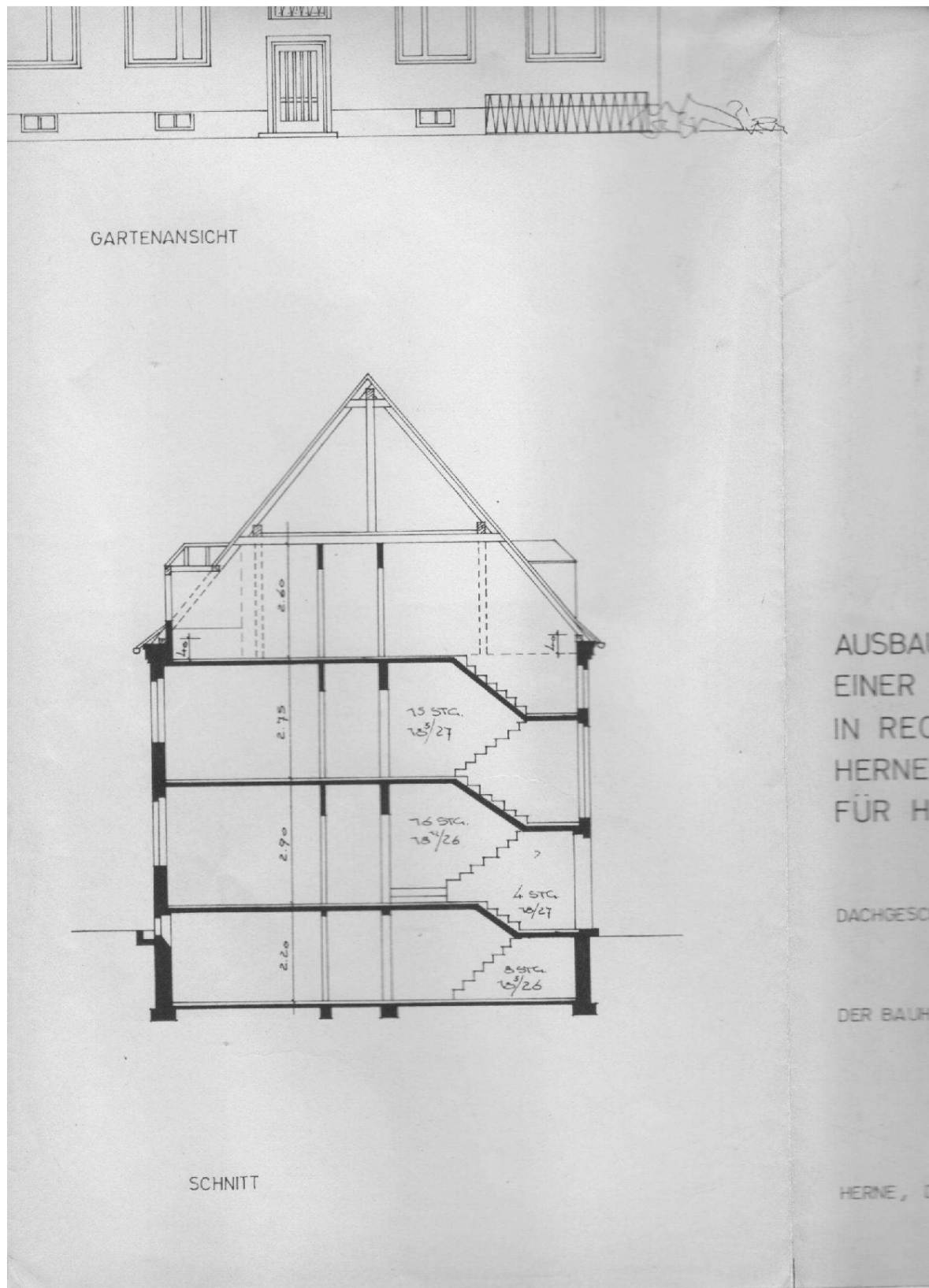
DER BAUHERR :

DER ARCHITEKT :

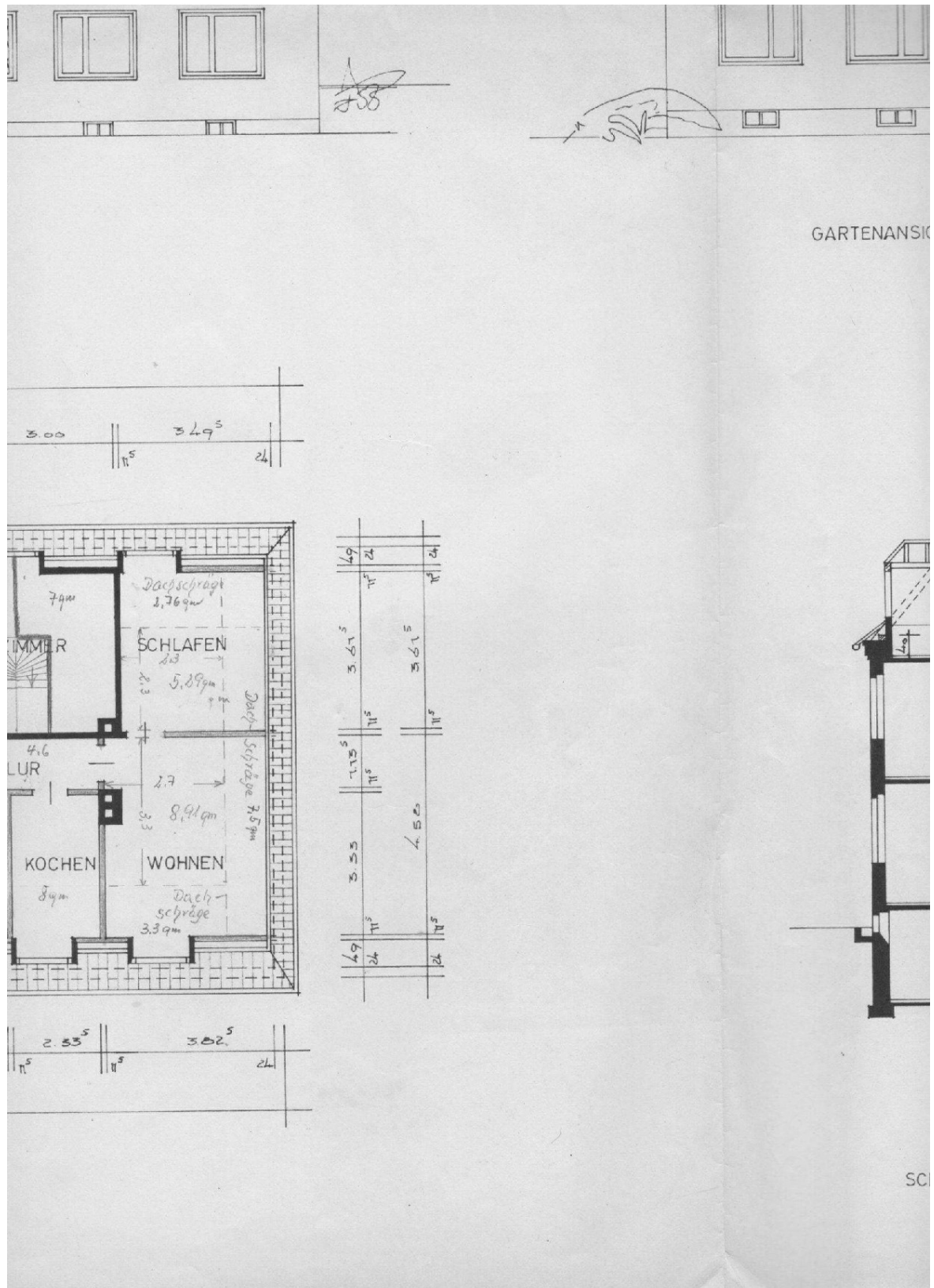
WOLFGANG MÜLLER
ARCHITEKT
HERNE • BERGSTRASSE 69

HERNE, DEN 24.1.1966 / *st*

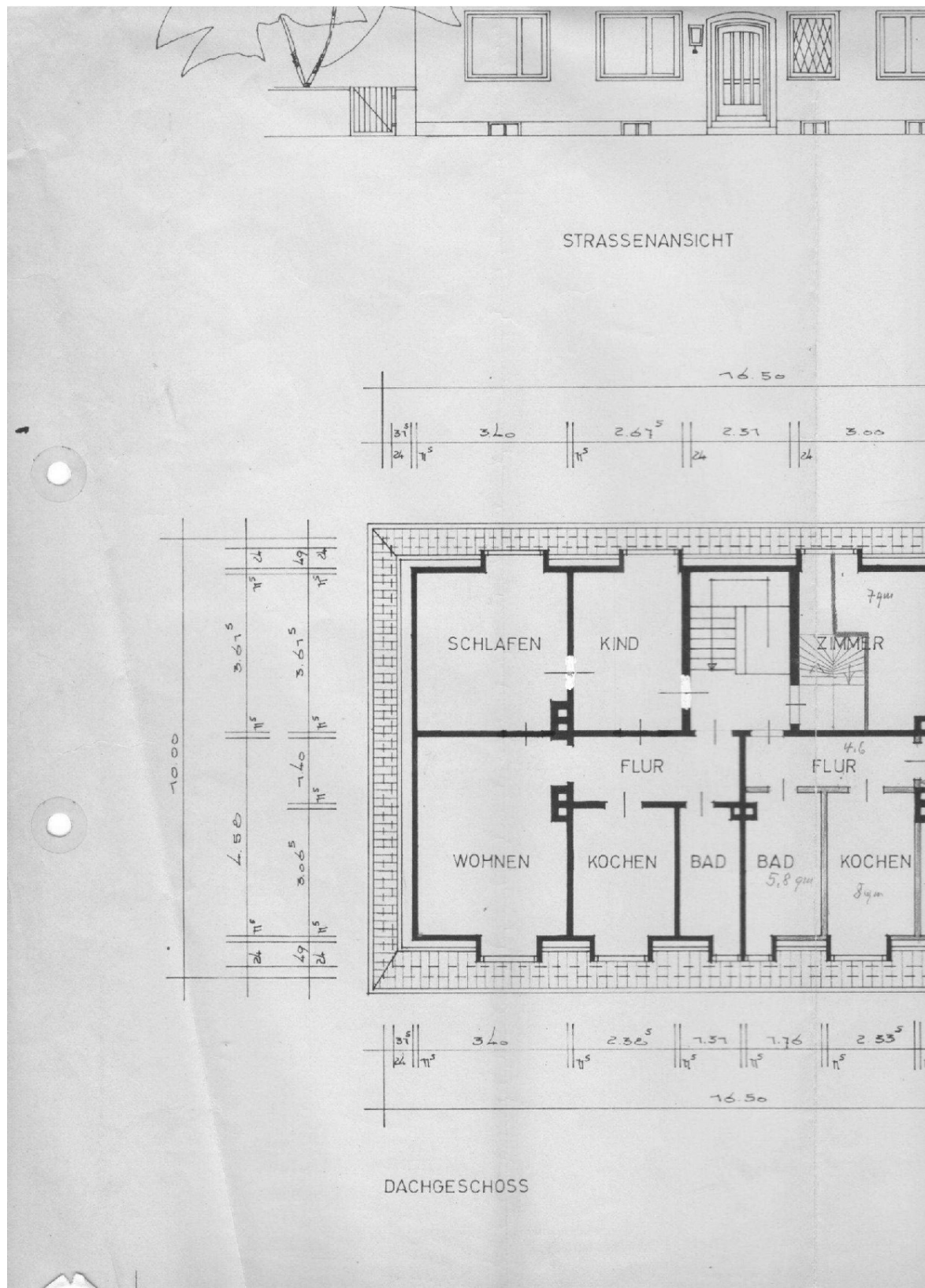
Exposé - Grundrisse



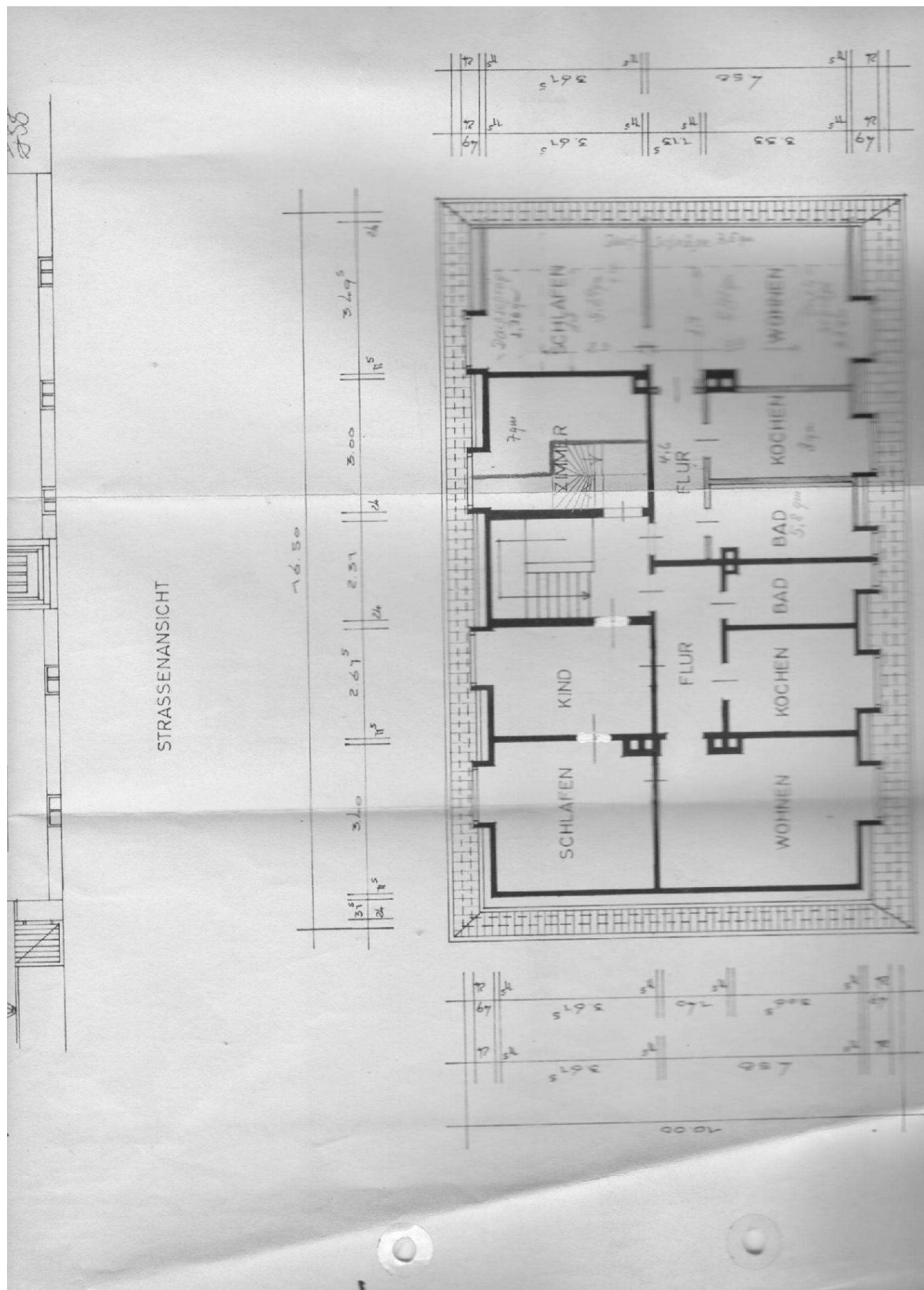
Exposé - Grundrisse



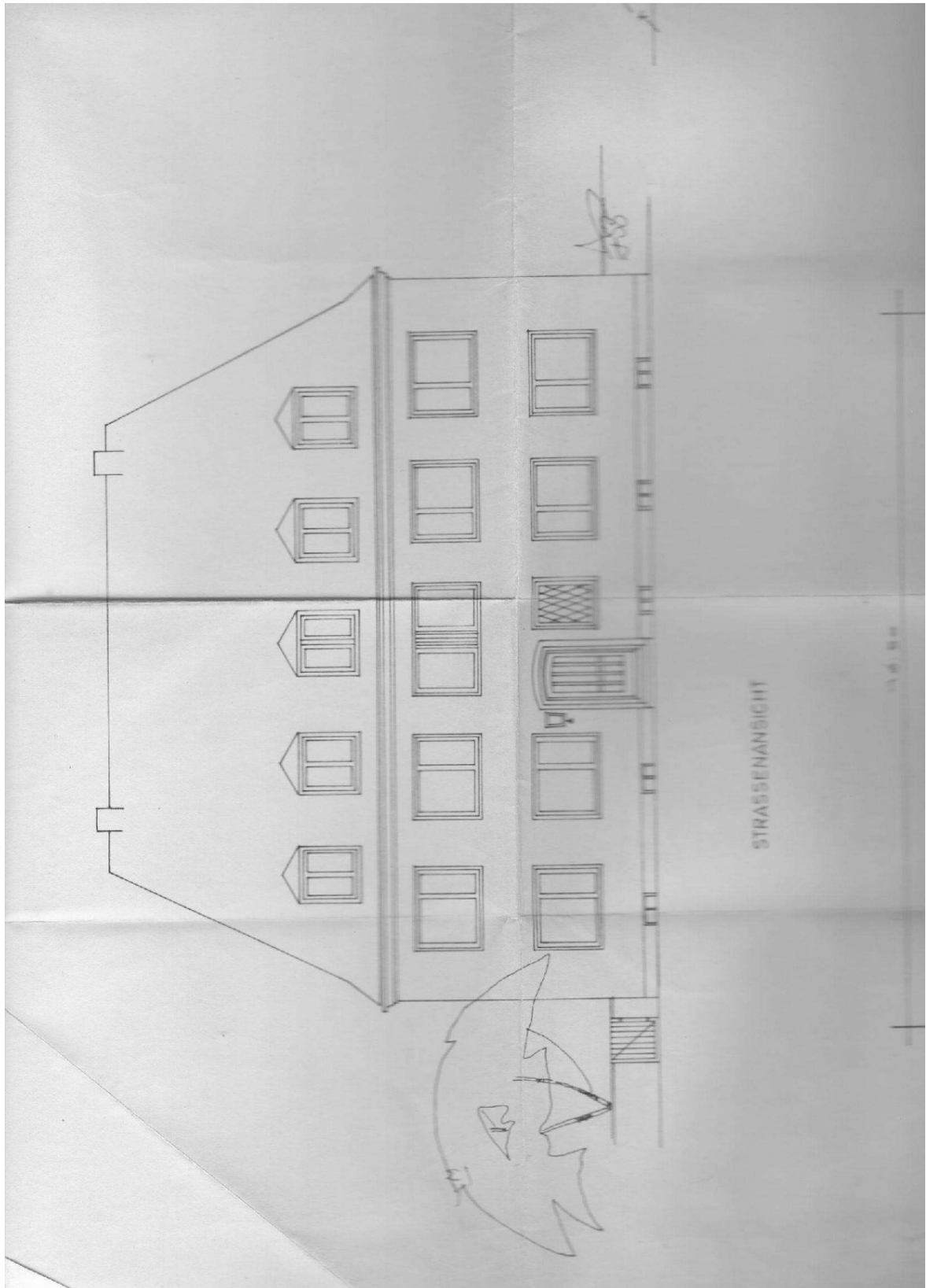
Exposé - Grundrisse



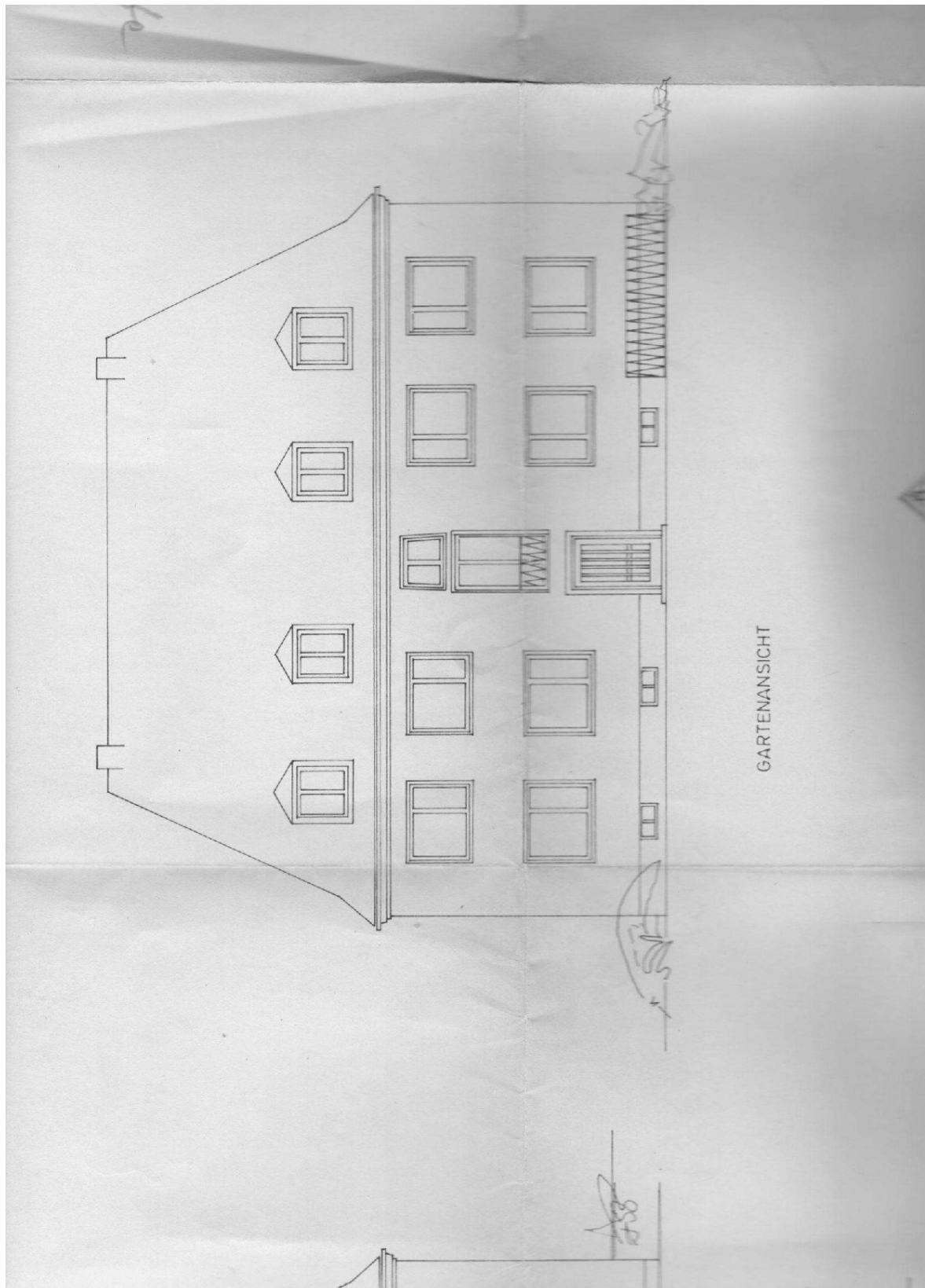
Exposé - Grundrisse



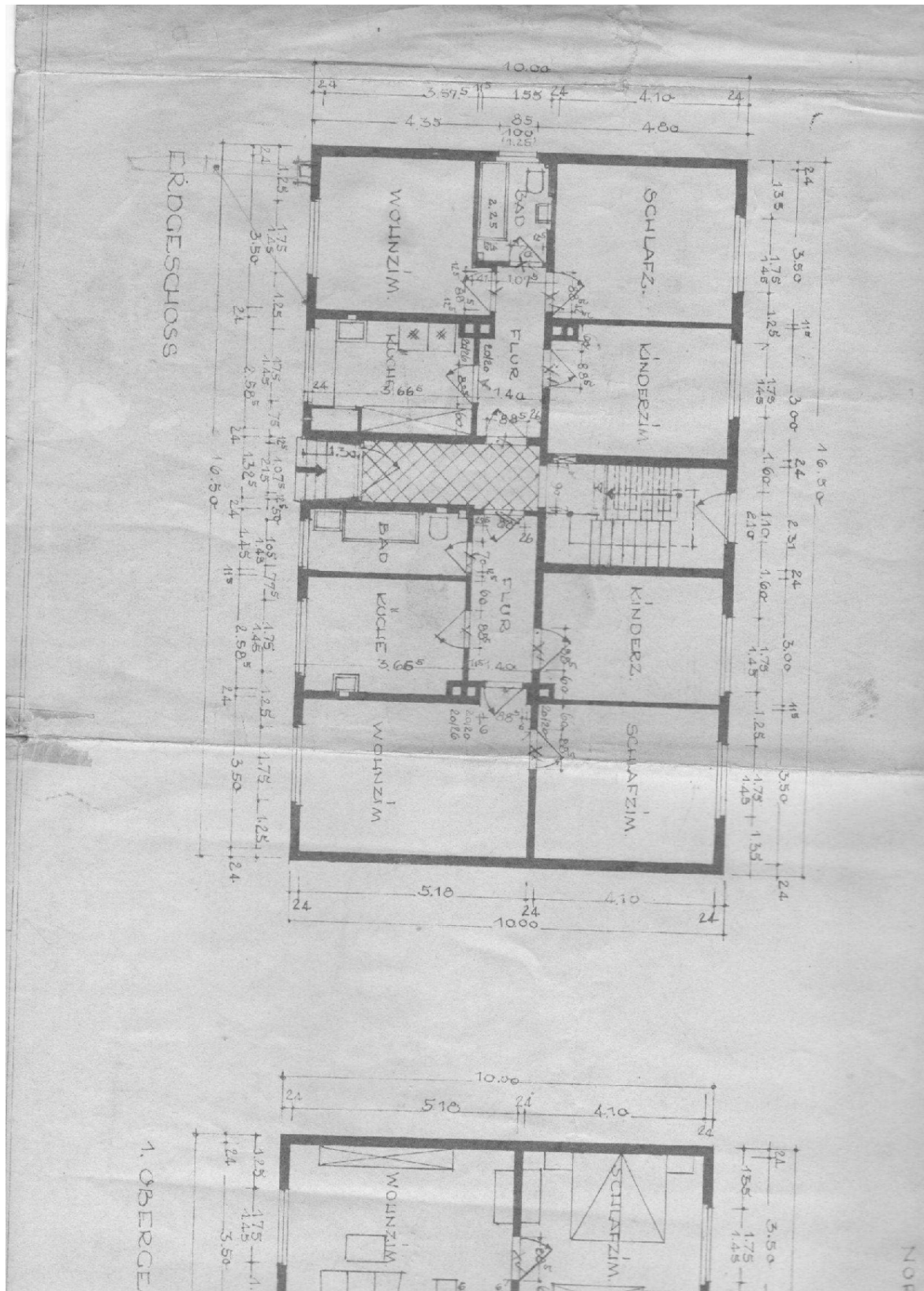
Exposé - Grundrisse



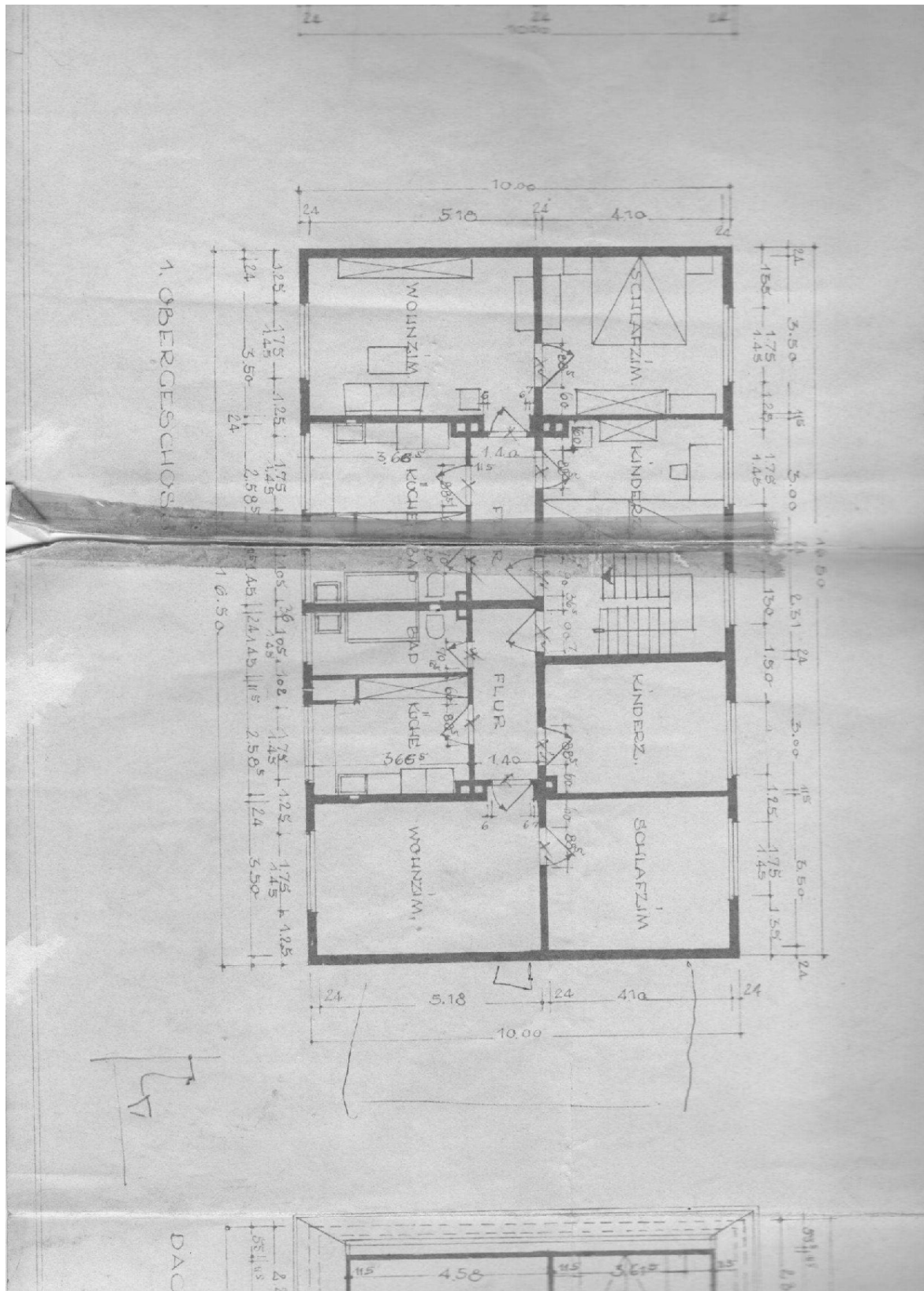
Exposé - Grundrisse



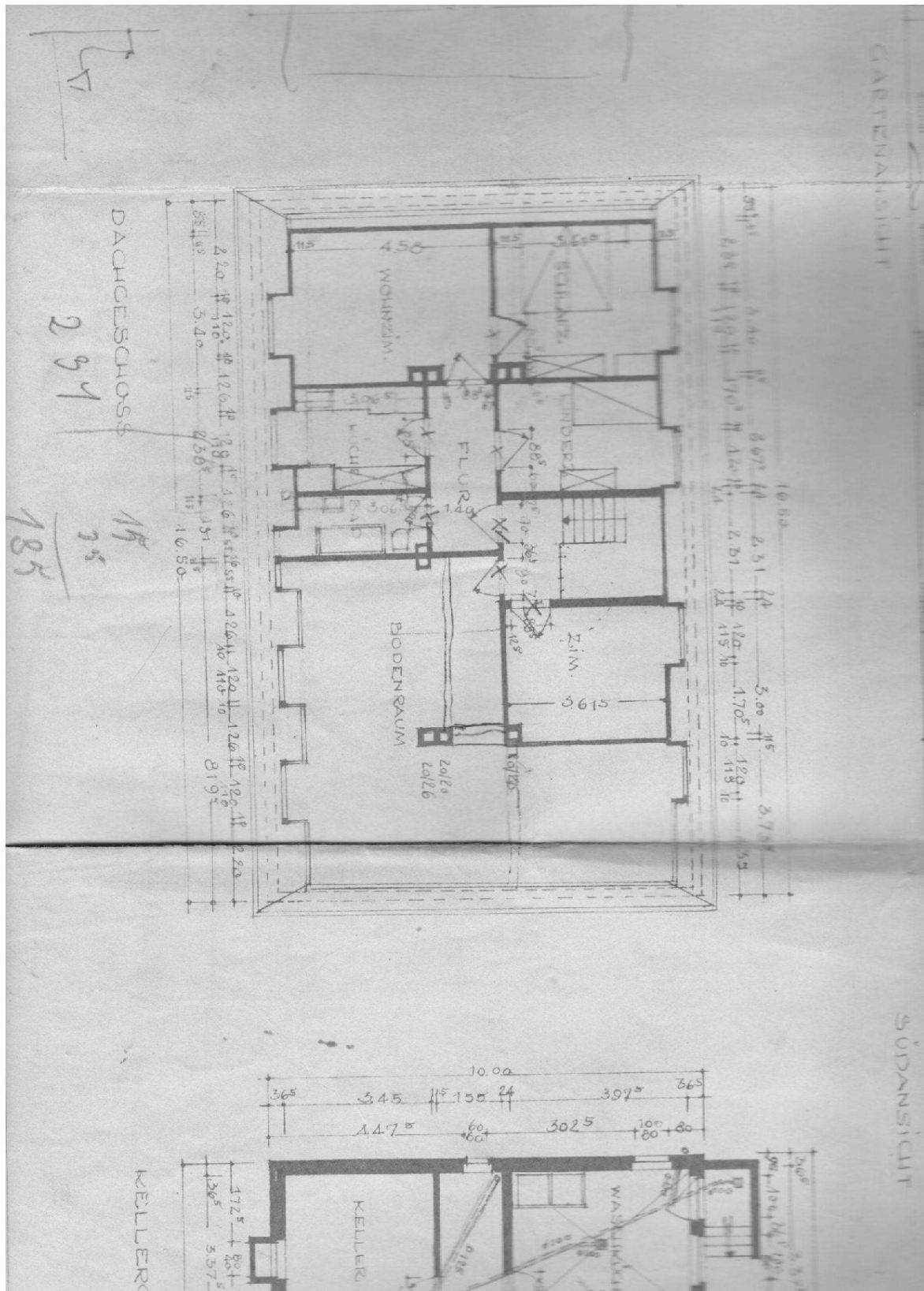
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

