

**Objekt-Nr.: 7970**



**Rendite-Objekt: Mehrfamilienhaus in Bergkamen zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

**Standort**

59192 Bergkamen Heil  
Deutschland

**Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **369.000,00 EUR**  
Grundstück: **774 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **207,99 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **1**  
Baujahr: **1973**

**Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Jean-Maurice Weingarten

**Telefon:**

0231-3981970

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

[j.weingarten@immoweb.de](mailto:j.weingarten@immoweb.de)

**Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

**Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

**Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

**Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Stadtteil Oberaden der Bergkamen im Kreis Unna. Das Umfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind im näheren Umfeld vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Stadtzentrum von Bergkamen eine gute Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und medizinischer Versorgung.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls vielfältig gegeben: Grünflächen, Spielplätze sowie Sportanlagen sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die naturnahe Umgebung mit Feldern und kleineren Waldflächen lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr günstig. Über die nahegelegenen Bundes- und Landesstraßen sowie die Autobahnen A1 und A2 sind die umliegenden Städte wie Dortmund, Kamen und Unna zügig erreichbar. Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Wohnlage mit guter Infrastruktur, angenehmer Nachbarschaft und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen ruhigem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit.

## Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt vier Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in solider Bauweise. Die Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial und gefragten Ausstattungsmerkmalen – ideal für Kapitalanleger. Die Jahresnettokaltmiete beträgt geschätzt ca. 30.000,00€.

Die Wohnungen verfügen über funktionale und gut vermietbare Grundrisse. Zwei der Einheiten sind mit großzügigen Terrassen ausgestattet, was die Wohnqualität deutlich erhöht und sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirkt. Eine dieser Wohnungen bietet darüber hinaus einen Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum schafft und ein besonderes Ausstattungsmerkmal darstellt. Solche Extras steigern die Attraktivität nachhaltig und ermöglichen langfristig stabile Mietverhältnisse.

Aktuell sind drei der vier Wohneinheiten vermietet. Eine Wohnung steht zur Neuvermietung zur Verfügung und eröffnet somit direktes Mietsteigerungspotenzial oder die Möglichkeit einer marktgerechten Neuplatzierung.

Die im Objekt befindliche Gewerbeeinheit ergänzt die Wohnnutzung sinnvoll und sorgt für eine diversifizierte Einnahmestruktur. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche bietet eine solide Risikostreuung innerhalb eines überschaubaren Investmentvolumens.

Zusätzlich gehören drei Garagen zum Objekt, die nicht nur weitere Mieteinnahmen generieren, sondern in der Vermietung einen klaren Standortvorteil darstellen.

Insgesamt handelt es sich um ein renditestarkes Anlageobjekt mit stabilem Fundament, attraktiven Ausstattungsmerkmalen und weiterem Entwicklungspotenzial. Die Mischung aus laufenden Einnahmen, zusätzlicher Vermietungsoption und gefragten Außenflächen macht diese Immobilie besonders interessant für langfristig orientierte Investoren.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

- Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus
- 4 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit
- 3 von 4 Wohnungen vermietet
- 1 Wohnung aktuell frei
- 2 Wohnungen mit Terrassen
- 1 Wohnung zusätzlich mit Wintergarten
- Funktionale, gut vermietbare Grundrisse
- Diversifizierte Einnahmestruktur durch Wohn- und Gewerbenutzung
- 3 Garagen mit zusätzlichem Mietertrag
- Attraktives Anlageobjekt mit stabilem Ertragspotenzial
- Geeignet für langfristig orientierte Kapitalanleger

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Jean Weingarten

E-Mail: [j.weingarten\(at\)immoweb.de](mailto:j.weingarten(at)immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **369.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1973**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **207,99 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **1**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **774 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Bad: **Wanne vorhanden**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage**

Boden: **Fliesen, Teppich, Laminat**  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **Sofort**  
Gewerbliche Nutzung möglich: **Ja**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)