Attraktive Kapitalanlage: 7,4 % Rendite – Wohnkomplex mit 55 Einheiten in Recklinghausen-Ost





Objektbeschreibung

Bebautes Grundstück mit zwei separaten Mehrparteienhäusern – aktuell genutzt als „Wohnen mit Service“ für Senioren.

Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage des Recklinghäuser Stadtviertels Ost in primär wohnlich genutzter Lage und ist von zwei parallel verlaufenden Straßen zugänglich. Die Seniorenresidenz wird seit Jahren erfolgreich geführt und verteilt sich über zwei Mehrparteienhäuser auf 55 Wohneinheiten. Durch die Betreibergesellschaft werden Serviceleistungen mit den Mietverträgen mitangeboten, die den Bewohnern den Alltag vereinfachen.

SENIORENWOHNANLAGE MIT ZWEI GEBÄUDEN
Das südliche Haus, welches ursprünglich 1961 erbaut und als Kaufhaus für Möbel genutzt wurde, hat man 2003/2004 kernsaniert und zu einer Anlage mit 28 Seniorenwohnungen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

umgenutzt. 2007 hat der Eigentümer das Areal mit dem nördlichen Gebäude erweitert und weitere 27 Wohneinheiten geschaffen. Seitdem wird der gesamte Komplex erfolgreich betrieben und verfügt über insgesamt 55 individuelle Mieteinheiten. Die Häuser sind vollständig unterkellert und hier finden sich Lager-, Personal-, Hauswirtschafts- und Waschräume
sowie die Mieterabteile. Die Häuser zeichnen sich durch eine effiziente Energieversorgung mit Fernwärme, eine 2024/2025 erneuerte Brandmeldeanlage und ihren hervorragenden Pflegezustand ohne Sanierungsstau aus.

AUSSTATTUNG DER WOHNEINHEITEN
Alle Wohneinheiten, mit einer Ausnahme, sind mit einem Balkon oder Terrasse, einem seniorengerechten Duschbad und einer modernen Einbauküche ausgestattet. Dazu teilen sich die 55 Einheiten wie folgt auf: Es gibt eine 1-Raum-Wohnung (mit ca. 38 m²), drei Apartments (ca. 59, 67 und 75 m²) mit einem separaten Küchenraum, Wohnzimmer und Schlafzimmer, während die restlichen Einheiten über eine Wohnküche und dazu ein Schlafzimmer verfügen. Die Apartments werden regelmäßig nach Bedarf modernisiert und sind mit Laminat-, Vinyl- und Fliesenböden ausgestattet. Die Bäder sind weiß gefliest und entsprechend für Senioren ebenerdig konzipiert. In allen Einheiten sind Notrufschalter installiert, die den Bewohnern Sicherheit bieten, und über die hauseigene Sat-Anlage gibt es eine Videoüberwachung der Eingangstüren. Rundum sind die Gebäude und Allgemeinflächen sehr gepflegt.

AUSSENANLAGE
Der Innenhof ist mit Rasen und Beeten begrünt, und ein liebevoll angelegter Teich mit seiner Sonnenterrasse sorgt für eine angenehme Atmosphäre bei den Bewohnern. Dazu stehen zehn PKW-Parkplätze, fünf E-Mobil-Abstellmöglichkeiten und drei Garagen zur Verfügung. Bei Bedarf könnten auf der Fläche noch weitere Stellplätze entstehen.

ENERGIE
Beide Gebäude werden mit Fernwärme beliefert, worüber geheizt wird und Warmwasser entsteht. Dank dieser Energiequelle sind Sie für die Zukunft und Energiewende gewappnet. Das jüngere Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und im älteren Gebäude gibt es Heizkörper mit Wärmemengenmessern. Die Fenster, Elektrik und Wasserleitungen wurden nach Bedarf erneuert bzw. ausgetauscht und die Flachdächer bieten das Potenzial zur Nachrüstung von Photovoltaikanlagen.

WIRTSCHAFTLICHES
Die Anlage verfügt über 55 vermietbare Apartments mit einer jährlichen Ist-Miete von

373.042,80€ (Stand: Dezember 2025). Die ältesten Mietverträge stammen aus dem Jahr 2010 bzw. 2012, vier weitere aus 2015 und einer aus dem Jahr 2016. Alle anderen Verträge wurden in den letzten vier bis fünf Jahren abgeschlossen und durch regelmäßige Fluktuation sind die Mieten immer mitgewachsen. Die Betriebskosten werden wie üblich über die Mieter abgerechnet. Zusätzlich bestehen Serviceverträge, die an die Mietverträge gekoppelt sind. Dadurch werden bestimmte Serviceleistungen, wie zum Beispiel die Reinigung der Wohnungen und die Notrufüberwachung, über die Betreibergesellschaft abgerechnet.

Die Betreibergesellschaft kann ebenfalls mit erworben werden; gerne können wir uns zu den Details austauschen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2789
PLZ:	45665
Ort:	Recklinghausen
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Wohnanlagen
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Kaufpreis:	5.100.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	4,76 % inkl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 2765 m²
Grundstücksgröße:	3.050 m²
Nutzfläche:	3.270 m²
Gesamtfläche:	4.359 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	2003
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	C
Energieverbrauch:	83.4 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	08.02.2034

Lage

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

URBANES FLAIR, GRÜNE UMGEBUNG UND IDEALE ANBINDUNG

Östlich des Stadtzentrums gelegen, profitiert das Viertel von seiner hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Ruhr. Das Ostviertel von Recklinghausen vereint urbanes Flair mit einer grünen Umgebung und ausgezeichneter Infrastruktur. Mit einer Mischung aus historischem
Charme, moderner Architektur und hervorragender Anbindung bietet der Stadtteil eine ideale Wohnqualität für Senioren, Familien, Singles und Pendler gleichermaßen. Das Ostviertel verbindet städtische Dynamik mit hoher Lebensqualität und ist ideal für Menschen, die ein harmonisches Wohnumfeld suchen.

Zentrale Lage:
- Östlich des Stadtzentrums von Recklinghausen.
- Perfekte Anbindung an die Metropolregion Ruhr mit den Autobahnen A43 und A2 sowie Regionalbahnen und Buslinien.
- Städte wie Dortmund, Essen und Gelsenkirchen sind schnell erreichbar.

Wohnqualität:
- Harmonische Mischung aus historischen Altbauten und modernen Wohnkomplexen.
- Geeignet für Senioren, Familien, Singles und Berufspendler.
- Zahlreiche Grünflächen, Parks und der nahe gelegene Grüngürtel schaffen eine entspannte Wohnatmosphäre.

Infrastruktur:
- Umfangreiche Nahversorgung durch Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmärkte.
- Vielfältige Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Tagesbetreuung sind vor Ort.
- Breites gastronomisches Angebot mit Restaurants, Cafés und Imbissen.
- Der Bahnhof ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar.

Kulturelle Vielfalt:
- Nähe zum Ruhrfestspielhaus und zahlreichen kleinen Theatern und Musikvereinen.
- Regelmäßige Nachbarschaftsfeste und Veranstaltungen fördern die Gemeinschaft.

Zukunftsperspektiven:
- Modernisierungsprojekte und infrastrukturelle Verbesserungen werten das Viertel weiter auf.
- Attraktive Kombination aus urbanem Lebensgefühl, grüner Umgebung und guter

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Anbindung.

Ausstattung

- Grundstücksgröße ca. 3.051 m²

- Gesamtwohnfläche ca. 2.765 m²

- Gesamtnutzfläche ca. 3.270 m²

- Gesamtfläche ca. 4.359 m²

- Vermietbare Fläche ca. 2.765 m²

- Anzahl Wohneinheiten 55

- Ist-Miete 2025: 373.042,80 €

- NÖRDLICHES HAUS
Baujahr 2007
vermietbare Fläche: ca. 1.432 m²
Einheiten: 27
1-Raum-Wohnung: 1
2-Raum-Wohnungen: 25
3-Raum-Wohnung: 1
Wohnungsgrößen: ca. 38 - 78 m²
Personenaufzug
Barrierefrei
Badewannenraum
Aufenthaltsraum
Voll unterkellert (Mieterkeller, Hauswirtschaft-, Personal- und Lagerräume)
Fernwärmeheizung inkl. Warmwasser
Fußbodenheizung
Energieausweisdaten zum Gebäude:
Energieverbrauch: 83,4 kWh/(m2 a)
Energieeffizienzklasse: C

- SÜDLICHES HAUS
Baujahr 1961
Kernsanierung und vollständige Umnutzung 2003/2004
vermietbare Fläche: ca. 1.333 m²
Einheiten 28

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

2-Raum-Wohnungen: 26
3-Raum-Wohnungen: 2
Wohnungsgrößen: ca. 34 - 75 m²
Personenaufzug
Barrierearm
Badewannenraum
Schwesternzimmer
Gästezimmer
Aufenthaltsraum
Büroräumlichkeiten
Voll unterkellert (Mieterkeller, Hauswirtschaft-, Personal- und Lagerräume)
Fernwärmeheizung inkl. Warmwasser
Heizkörper
Energieausweisdaten zum Gebäude:
Energieverbrauch: 103,2 kWh/(m2 a)
Energieeffizienzklasse: D

- Einbauküche in jeder Einheit

- 54 Balkone oder Terrassen

- Seniorengerechte Badezimmer (ebenerdige Duschen)

- Notrufschalter in jeder Einheit

- Videoüberwachung der Eingangstüren

- Bodenbeläge mit Laminat, Vinyl und Fliesen

- Regelmäßige Renovierungen der Einheiten

- Letzte Renovierungen der Flure 2016 bzw. 2019

- Zehn Parkplätze

- Drei Garagen mit Abstellmöglichkeiten für E-Mobile

- Außenanlage mit Gartenteich sowie Sonnenterrasse

- Flachdächer mit Potenzial für Photovoltaikanlagen

- Erwerb der Betreibergesellschaft möglich

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com