Dreifamilienhaus oder „Alle unter einem Dach”

45259 Essen / Heisingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-006024

Wohnfläche ca.: **223 m²** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **590.000 EUR**

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein

essen@mein-makler.com

Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

Dreifamilienhaus oder „Alle unter einem Dach”

Objekt ID	MM-006024
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Heisingen) 45259 Essen / Heisingen Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	223 m²
Nutzfläche ca.	90 m²
Grundstück ca.	485 m²
Zimmer	9
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1952
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,57 % inklusive Mehrwertsteuer
Kaufpreis	590.000 EUR

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein
essen@mein-makler.com
Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen heute dieses schöne Dreifamilienhaus mitten in Essen-Heisingen vorstellen zu dürfen.

Das Objekt wurde im Jahr 1952 vollunterkellert erbaut und verfügt über insgesamt drei voneinander getrennten Wohneinheiten. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind seit August bzw. Dezember 2021 vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss und die seitlich am Haus angebaute PKW-Garage stehen Ihnen nach Erwerb entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung sofort zur Verfügung.

Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegten Allgemeinzustand, wobei die Wohnung im Erdgeschoss vor Neuvermietung oder Selbstbezug zunächst einer leichten Renovierung bedarf. Ebenso ist die Heizung, welche aus dem Jahr 1993 stammt, in absehbarer Zeit zu erneuern.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 223,00 m² verteilt sich auf die Wohnungen im Erdgeschoss (ca. 83,00 m²), im 1. Obergeschoss (ca. 80,00 m²) und im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss (ca. 60,00 m²). Die Wohnungen bestehen jeweils aus drei Zimmern, Küche, Diele und Badezimmer. Die Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss besitzen zudem eine vom Badezimmer abgetrennte Toilette. Im 1. Obergeschoss sind zwei Zimmer durch eine große Holzschiebetür miteinander verbunden, wodurch mehr Großzügigkeit generiert wird.

Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 14.400,00 € Nettokaltmiete pro Jahr, bei Vollvermietung des Hauses betragen die zu erwartenden Nettomieteinnahmen rund 23.880,00 € pro Jahr.

Das nach Süd-Osten und ca. 485,00 m² große Grundstück bietet zudem nach vorheriger Anfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Essen die Möglichkeit einer weiteren Bebauung zur Steigerung der Rendite bzw. zur Schaffung von mehr Wohnfläche für den Eigenbedarf.

Eine Alternative zur Kapitalanlage ist bei diesem Objekt die Eigennutzung, zum Beispiel in Form eines Mehrgenerationenhauses für die ganze Familie.

Überzeugen Sie sich doch einmal selbst und vereinbaren noch heute Ihren individuellen, persönlichen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass die Bilder der Wohnungen im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss/Dachgeschoss aus dem Jahr 2021 stammen, als die Wohnungen zur Neuvermietung anstanden. Aus Gründen der Privatsphäre wurde auf das Anfertigen neuer Innenaufnahmen dieser beiden Wohnungen verzichtet.

Ausstattung

Einige Ausstattungsmerkmale:

- Dreifamilienhaus (Möglichkeit zum Mehrgenerationenhaus)

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein
essen@mein-makler.com
Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

- Baujahr 1952
- 485,00 m² Grundstück (Süd-Ost-Ausrichtung)
- 223,00 m² Gesamtwohnfläche
- zwei von drei Wohnungen vermietet
- PKW-Garage seitlich am Haus
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 1993)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- modernisierte Elektrik
- Fenster mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung
- Rollläden zur Straßenseite im Erd- und 1. Obergeschoss
- Jahresrohertrag IST: 14.400,00 €
- Jahresrohertrag SOLL: 23.880,00 €

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren Ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr über die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualtiät dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Die sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kund im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	180,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein
essen@mein-makler.com
Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

Lage

Heisingen gehört zu den bevorzugten Stadtteilen im Essener Süden und hat sich über Jahre seinen dörflichen Charme bewahren können. Die ruhige und grüne Umgebung bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge, denn hier lassen sich Arbeiten, Alltag und Freizeit ideal miteinander verbinden. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie bequem im nahe gelegenen Ortskern. Ob Bäcker, Ärzte oder mehrere Lebensmittelläden: Hier ist alles in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Zahl vorhanden und tragen zu einer familienfreundlichen Umgebung bei. Neben zahlreichen Freizeitangeboten werden Sie die Idylle und Naturverbundenheit Ihrer neuen Wohnlage genießen: Nach Feierabend und an Wochenenden lädt das Ruhrtal zu Entspannung und sportlichen Aktivitäten ein. Genießen Sie ein Picknick mit der gesamten Familie oder erkunden Sie die Natur mit dem Ruderboot auf dem Baldeneysee. Freizeitsportler werden von den abwechslungsreichen Rad- und Joggingstrecken begeistert.

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein
essen@mein-makler.com
Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

Straßenansicht

Straßenansicht

Diele (EG)

Küche (EG)

Badezimmer (EG)

WC (EG)

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein

essen@mein-makler.com

Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

Schlafzimmer (EG)

Esszimmer (EG)

Esszimmer (EG)

Wohnzimmer (EG)

Wohnzimmer (EG)

Terrasse (EG)

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein

essen@mein-makler.com

Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

Küche (OG)

Badezimmer (OG)

WC (OG)

Schlafzimmer (OG)

Wohnzimmer (OG)

Esszimmer (OG)

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein

essen@mein-makler.com

Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

Wohnzimmer (DG)

Wohnzimmer (DG)

Ansicht Richtung Esszimmer (DG)

Esszimmer (DG)

Esszimmer (DG)

Küche (DG)

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein

essen@mein-makler.com

Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

Badezimmer (DG)

Badezimmer (DG)

Badezimmer (DG)

Schlafzimmer (DG)

Schlafzimmer (DG)

Straßenansicht

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein

essen@mein-makler.com

Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80

Gartenansicht

Blick in den Garten

Mein Makler Essen GmbH
Herr Matthias Stein

essen@mein-makler.com

Tel. 0201 80 90 388
Mob. 0176 329 713 80