

## Dreifamilienhaus auf Erbpachtgrundstück in Essen-Haarzopf

45149 Essen / Haarzopf, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005715



Wohnfläche ca.: **185 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **490.000 EUR**



## Dreifamilienhaus auf Erbpachtgrundstück in Essen-Haarzopf

Objekt ID	MM-005715
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	(Haarzopf) 45149 Essen / Haarzopf Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	185 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	185 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	574 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	3
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1949
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Garage, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Nettorendite (Soll)	4,00 %
Mieteinnahmen (Soll)	19.620,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	490.000 EUR



## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen heute ein gepflegtes Dreifamilienhaus in bester Lage von Essen-Haarzopf vorstellen zu dürfen.

Das im Jahr 1949 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über drei gut geschnittene Wohnungen, wovon zwei vermietet sind. Die Wohnung im 1. Obergeschoss steht Ihnen nach Erwerb zur Eigennutzung oder Neuvermietung sofort zur Verfügung. Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen beträgt ca. 185,00 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf die Wohnungen im Erdgeschoss (ca. 70,00 m<sup>2</sup>), 1. Obergeschoss (ca. 70,00 m<sup>2</sup>) und Dachgeschoss (ca. 45,00 m<sup>2</sup>). Im Dachgeschoss stehen darüber hinaus weitere rund 30,00 m<sup>2</sup> als Stauraum zur Verfügung. Die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verfügen über je drei gut geschnittene Räume welche mit Echtholzparkett ausgestattet sind, je eine Küche, eine Diele und bereits modernisierte Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Im 1. Obergeschoss befindet sich im Wohnbereich zudem ein Kamin, welcher auch an kalten Herbst- und Wintertagen Gemütlichkeit und zusätzliche Wärme garantiert. Die Wohnung im Dachgeschoss besteht aus zwei Zimmern, Küche, Diele und einem ebenfalls modernisierten Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 11.400,00 € pro Jahr und betragen bei Vollvermietung rund 19.620,00 € pro Jahr. Neben den drei Wohnungen besitzt das Haus noch eine großzügige Garage mit elektrischem Rolltor. Diese ist ebenfalls vermietet. Das Gebäude ist vollunterkellert. Im Kellergeschoss befindet sich neben einer Waschküche und einem Trockenraum weiterer Stauraum bzw. Lagermöglichkeiten.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern!

## Ausstattung

Alles auf einen Blick:

- Baujahr 1949, Wohnungen bereits modernisiert
- ca. 574,00 m<sup>2</sup> Grundstück (Erbbaurecht)
- Erbbaurechtvertrag bis 30.09.2049
- jährlicher Erbbauzins zugunsten der Stadt Essen: 520,00 €
- ca. 185,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- drei moderne Wohneinheiten
- PKW Garage
- Gas-Etagenheizungen (je Wohnung eine eigene Therme, Baujahr 2023)
- Jahrenettomiete (IST): 11.400,00 €
- Jahresnettomiete (SOLL): 19.620,00 €
- bevorzugte Lage von Essen-Haarzopf
- Kindergärten und Schulen in direkter Nachbarschaft / näherer Umgebung

## Sonstiges

Alle Angaben 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. 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. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

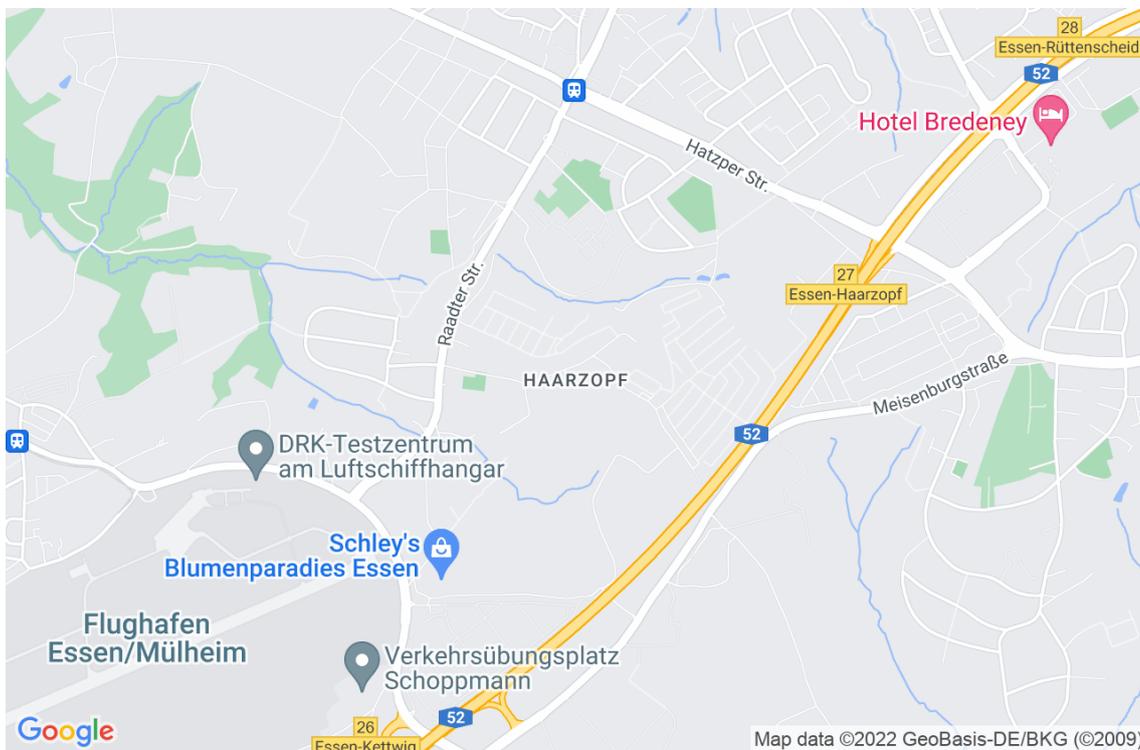
## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	132,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

In einzigartiger Lage von Essen Haarzopf finden Sie dieses ebenso einzigartige Objekt - so ruhig und naturnah und gleichzeitig hervorragend angebunden wohnt man nur hier! Neben der Nähe insbesondere zum Rumbachtal schätzen die Anwohner die ausgezeichnete Anbindung an die A 52 sowie die Tatsache, auch zu Fuß bequem alle Einkäufe erledigen zu können. Verschiedene Buslinien bringen Sie bequem und schnell in die benachbarten Stadtteile bzw. ins Zentrum von Essen und Mülheim. Kindergärten und verschiedene Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar und befinden sich teilweise sogar in der Nachbarschaft.





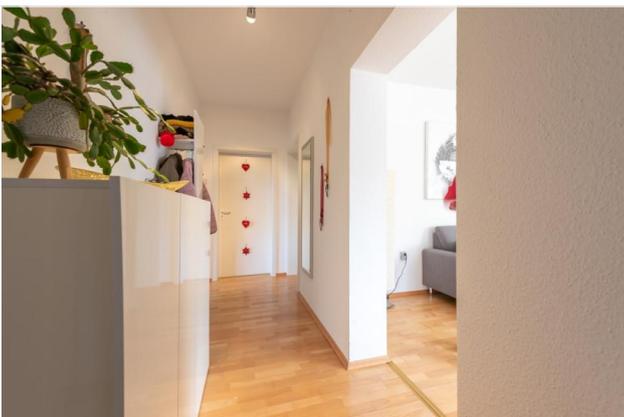
Straßenansicht



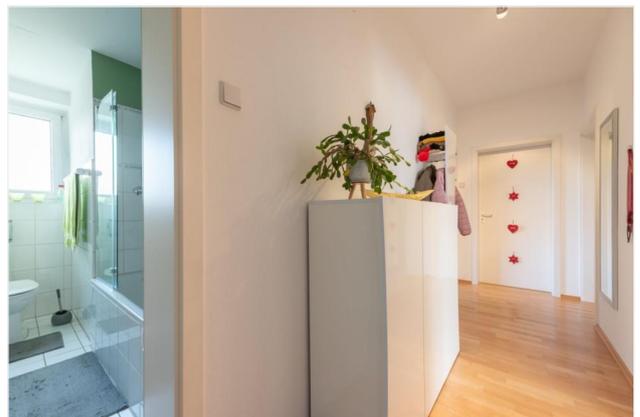
Badezimmer EG



Wohnzimmer EG



Diele EG



Diele EG





Wohnzimmer OG



Einrichtungsbeispiel



Wohnzimmer OG



Einrichtungsbeispiel



Kamin im Wohnzimmer



Schlafzimmer OG





Einrichtungsbeispiel



Arbeitszimmer OG



Einrichtungsbeispiel



Küche OG



Küche OG



Diele OG





Badezimmer OG



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG



Küche DG



Diele DG



Badezimmer DG





Blick in den Garten



Garten



Gartenansicht



Garten



Hauseingang

