

Punktlandung für Ihr Portfolio!

45141 Essen, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005501



Wohnfläche ca.: **457,95 m²** - Zimmer: **17** - Kaufpreis: **699.000 EUR**



Punktlandung für Ihr Portfolio!

Objekt ID	MM-005501
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	45141 Essen
Etagen im Haus	4
Wohneinheiten	7
Wohnfläche ca.	457,95 m ²
Vermietbare Fläche ca.	457,95 m ²
Grundstück ca.	330 m ²
Zimmer	17
Balkone	7
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1955
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	3
Garagen	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Garage, Massivbauweise
Käuferprovision	3,98 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	699.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 1955 in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 329 m² großen Grundstück in ruhiger Sackgassenlage.

Im gefragten Eltingviertel gelegen besticht die Liegenschaft durch ca. 458 m² Wohnfläche, sieben gepflegten Wohneinheiten, Balkonen und drei Garagen.

Im Erdgeschoss des Objektes finden Sie zwei gut vermietete Wohneinheiten mit jeweils ca. 36- und 48 m² Wohnfläche. Durchdacht geschnitten offerieren Ihnen diese beiden Einheiten bei einem Mieterwechsel nicht zuletzt aufgrund der direkten Nähe zur Universität viel Potenzial für renditestarke möblierte Vermietungen.

Die beiden sehr gepflegten Wohnungen im 1. Obergeschoss verfügen über ca. 40- und 55 m² Wohnfläche, Balkone sowie nachhaltig vermietbare Wohnungsgrößen.

Im ersten und zweiten Obergeschoss erwarten Sie zwei langjährig vermietete ca. 96 m² große 4-Raum Wohnungen. Hier führt Sie eine geräumige Diele in alle Räume der Wohnungen. Neben einem großen Wohnbereich finden Sie, 3 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, zwei Balkone pro Wohnung sowie ein Gäste-WC.

Abgerundet wird das Wohnungsangebot durch eine ca. 88 m² große im Jahr 2002 ausgebaute Dachgeschosswohnung mit einer im gleichen Jahr geschaffenen Loggia.

Im Jahr 2002 waren zudem durchgreifende Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft zu verzeichnen so wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Dacheindeckung im Jahr 2002
- Ausbau des Dachgeschosses inkl. Loggia 2002
- Heizungsanlage (Gastherme Wolf) inkl. Steigstränge 2002
- Renovierung der Bäder 2002
- Oberbödenbeläge / Türen 2002
- Sanierung des Treppenhauses
- Austausch der Hauseingangstür
- Austausch der Hoftür
- Fassadendämmung rückwärtig 2006
- Austausch diverser Fenster- und Türen 2015-2020

Die Verbrauchserfassung durch Wasserzähler ist sowohl in den einzelnen Wohnungen als auch in der gemeinschaftlichen Waschküche gegeben.

Durch gezielte Renovierungsmaßnahmen wurde eine attraktive und gepflegte Renditeanlage geschaffen, die sich ideal für Investoren eignet, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!



Ausstattung

- Hervorragende Sackgassenlage des Essener Eltingviertels
- Direkte Nähe zur Universität
- Hervorragende Verkehrsanbindung
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1955
- Ca. 457,95 m² vermietbare Gesamtfläche
- Massivbauweise
- 329 m² Grundstücksfläche
- 7 gut geschnittene Wirtschaftseinheiten
- Balkone
- Erdgeschoss links mit Balkon ca. 47,77 m²
- Erdgeschoss rechts ohne Balkon ca. 36,20 m²
- 1. Obergeschoss links mit Balkon ca. 54,64 m²
- 1. Obergeschoss rechts mit Balkon ca. 40,35 m²
- 2. Obergeschoss mit 2 Balkonen ca. 95,55 m²
- 3. Obergeschoss mit Balkonen ca. 95,55 m²
- Dachgeschoss mit Loggia ca. 87,89 m²
- 3 elektrifizierte Garagen
- Jahresnettokaltmiete IST: ca. 40.586,64 €
- Erwartungsmiete Netto durch INDEX 2024: ca. 41.598,62 € p.a.
- Gas Zentralheizung 2002 (Vermieterfreundlich)
- Umfassende Sanierungen:
- Dacheindeckung im Jahr 2002
- Ausbau des Dachgeschoss inkl. Loggia 2002
- Heizungsanlage inkl. Steigstränge 2002
- Renovierung der Bäder 2002
- Oberbödenbeläge / Türen 2002
- Sanierung des Treppenhauses
- Austausch der Hauseingangstür
- Austausch der Hoftür
- Fassaden- und Balkondämmung 2006
- Austausch diverser Fenster- und Türen 2015-2020
- Stromzähler im Keller zentralisiert
- Einkaufsmöglichkeiten vor der Haustür
- Hervorragende Wohnungsgrößen für möblierte Vermietungen
- Frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Sonstiges

Die Informationen über die angebotenen Immobilien sind nur für den Interessenten bestimmt und müssen streng vertraulich behandelt werden. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt. Bei Zuwiderhandlung haften Sie für die uns entgangene Provision und sind gegebenenfalls auch für weitere eingetretene Schäden



schadenersatzpflichtig. Dieser Nachweis gilt für ein Jahr. In dieser Zeit sind Sie uns gegenüber provisionspflichtig auch dann, wenn Sie dieses Objekt über einen anderen Makler oder direkt vom Eigentümer erwerben.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.09.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1955
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	98,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Das Eltingviertel ist ein Stadtviertel in Essen, das in den letzten Jahren eine deutliche Revitalisierung und Aufwertung erfahren hat. Es liegt verkehrsgünstig und ist durch umfangreiche Maßnahmen von Wohnungsbaugesellschaften zu einem attraktiven Wohngebiet geworden. Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße, die zudem eine Sackgasse ist, sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und reduzierten Verkehrslärm.

Das Viertel ist besonders für Studenten geeignet, da es in der Nähe der Universität liegt. Die Wohnungen profitieren von der Nähe zur Bildungseinrichtung, was die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erleichtert und den Weg zur Uni verkürzt. Dies macht das Eltingviertel zu einer beliebten Wahl für Studenten, die eine wohnliche Umgebung mit guter Erreichbarkeit des Campus suchen.

Die Innenstadt von Essen sowie das Einkaufszentrum Limbecker Platz sind in der Nähe, was den Bewohnern eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Veranstaltungen bietet. Die Kombination aus einer ruhigen Wohnlage und der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten macht das Eltingviertel zu einem attraktiven Wohnort für verschiedene Bevölkerungsgruppen, von Studenten bis hin zu berufstätigen Menschen.

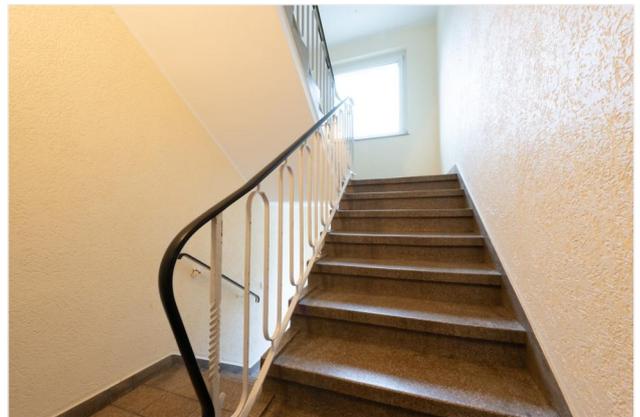




Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenhaus Ansicht 2



Treppenhaus Ansicht 3



2.OG Flur Ansicht 1



2.OG Flur Ansicht 2





Ansicht 2.OG Wohnzimmer



2.OG Schlafzimmer



2.OG Balkon



2.OG Kinderzimmer 1



2.OG Kinderzimmer 2



2.OG Küche





2.0G Badezimmer



2.0G Gäste WC



3.0G Wohnzimmer



3.0G Schlafzimmer



3.0G Balkon



3.0G Balkon Ansicht 2





3.OG Kinderzimmer 1



3.OG Kinderzimmer 2



3.OG Küche



3.OG Badezimmer Ansicht 1



3.OG Badezimmer Ansicht 2



3. OG Gäste WC

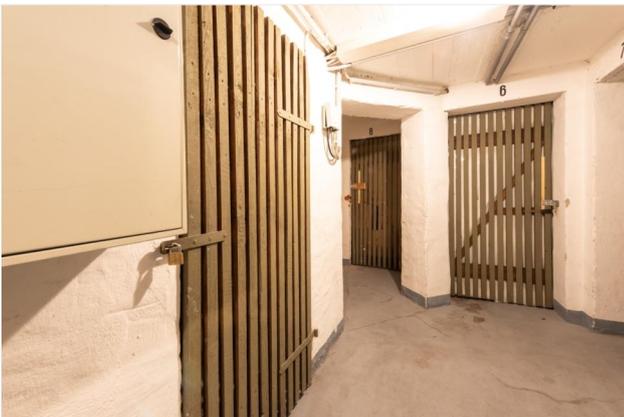




Garagenhof



Hofseite



Keller



Keller Zählerstandkasten



Waschküche

