

AM PULS DER STADT

45326 Essen / Altenessen-Süd, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005235



Kaufpreis: **799.000 EUR**



AM PULS DER STADT

Objekt ID	MM-005235
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	(Altenessen-Süd) 45326 Essen / Altenessen-Süd Nordrhein-Westfalen
Gastrofläche ca.	160 m²
Sonstige Fläche ca.	180 m²
Vermietbare Fläche ca.	659 m²
Grundstück ca.	335 m²
Baujahr	1910
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Südwest, Gartennutzung, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,98 % inkl. MwSt.
Nettorendite (Ist)	4,98 %
Nettorendite (Soll)	7,60 %
Kaufpreis	799.000 EUR



Objektbeschreibung

In hervorragender Wohnlage von Essen Altenessen- Süd, befindet sich dieses charmante 7-Parteienhaus in einer ruhigen Seitenstraße. Im Jahre 1910 errichtet, besticht die Liegenschaft mit ca. 659 m² vermietbarer Fläche sowie für die Mikrolage ideal an den Bedarf angepassten Wohnungsgrößen zwischen ca. 65-107 m².

Im Erdgeschoss befindet sich die einzige ca. 160 m² große Ladenfläche des Objektes, welche im Jahr 2023 saniert worden und derzeit an einen Wedding Planer vermietet ist.

Ein altbautypisches Treppenhaus führt Sie in alle gut geschnittenen Wohneinheiten. Hier erwarten Sie fachmännische Ausbauzustände, Tageslichtbäder und moderne Ausstattungen.

Alles das sowie die direkte Nähe zum Allee-Center garantieren nachhaltige Vermietbarkeiten.

Besonders hervorzuheben sind folgende umfassende substanzielle Sanierungen im Jahr 2023:

- Sanierung des Daches inklusive der Giebel
- Sanierung der gesamten Fassade Front- und Rückseitig
- Austausch vieler Fensterelemente in den Wohneinheiten
- Austausch von einzelnen Gas-Etagenheizungen
- Teilweise Sanierung einzelner Wohneinheiten
- Elektrosanierung in der Ladenfläche
- Austausch der Fenster und Rollläden im Erdgeschoss
- Erneuerung der Hauptgasleitung im Objekt

Die voll vermietete Liegenschaft ist frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches und frei von Bau-und Altlasten. Derzeit erwirtschaftet das voll vermietete Objekt ca. 51.156 € p.a. und weist eine Durchschnittsmiete von ca. 6,36 € pro Quadratmeter Wohnfläche auf.

Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter haben wir auf die Beigabe von Innenaufnahmen verzichtet. Eine detaillierte Fotoaufstellung lassen wir Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.

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

Ausstattung

- Hervorragende Wohnlage von Altenessen - Süd
- Direkte Nähe zum Alleecenter
- Voll vermietet
- Mehrfamilienhaus mit sieben Einheiten
- Sechs Wohneinheiten
- Eine Gewerbefläche
- ca. 359 Quadratmeter Grundstücksfläche
- 270 € Bodenrichtwert
- ca. 659 Quadratmeter vermietbare Fläche
- Energieausweis gültig bis: 13.01.2033



- Endenergiebedarf: 101,2 kWh
- Abt. II des Grundbuches lastenfrei
- Frei von Baulasten
- rückwärtige Gartenfläche ebenfalls vermietet
- Nettomiete pro Monat: ca. 4.263 € (ca. 6,36 € Durchschnittsmiete)
- Nettomiete p.a. ca. 51.156 €
- Elektrosanierung EG Gewerbe 2023
- Dach- und Giebelsanierung 2023
- Sanierung der gesamten Fassade 2023
- Sanierung der Fenster und Rollläden Erdgeschoss
- Sanierung der Fenster 2. Obergeschoss
- Dachgeschoss links Teilsanierung
- 2.OG links neue Heizung

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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.10.2022
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Primärenergieträger	Gas



Lage

Dieses charmante Haus liegt in Altenessen-Süd. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich in der Nähe und im Einkaufszentrum Allee-Center sind Fachgeschäfte jeglicher Art vorhanden. Der Rhein-Herne-Kanal, die Zeche Carl und die bewanderbare Schurenbachhalde im Norden, der Kaiser-Wilhelm-Park in der Mitte und der Helenenpark im Süden Altenessens sind allesamt Freizeitwerte von Altenessen. In dem Stadtteil befinden sich mehrere Grundschulen und Sportplätze. Die Lage der Wohnung bietet sehr gute Verkehrsanbindungen: Mit dem Auto an die Bundesstraße 224 und die A42. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Straßenbahnlinie 106, den Regionalbahnhof Essen-Altenessen (S2 und RE3), die U11 und U18 und diverse Buslinien.





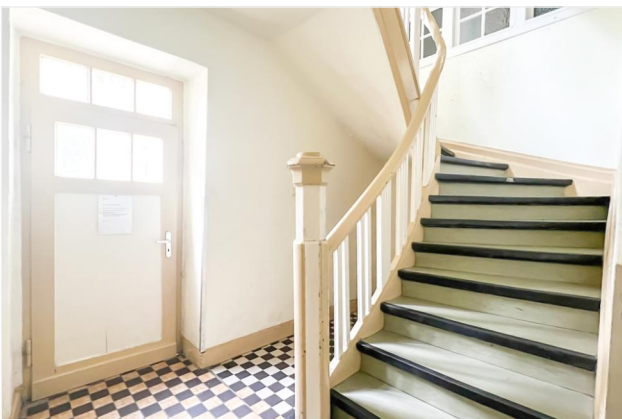
Außenansicht



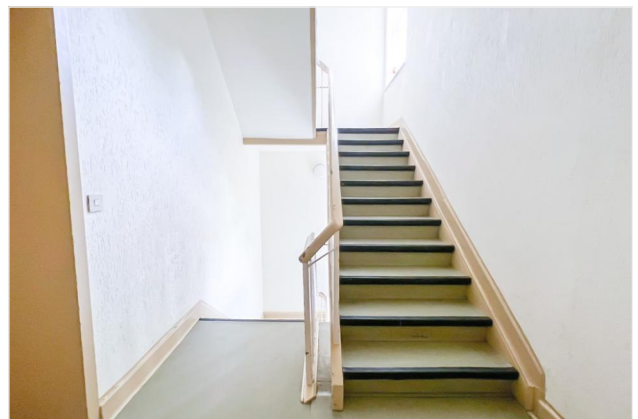
Weitere Außenansicht



rückwärtige Objektansicht



Ansicht Treppenhaus



Weitere Ansicht Treppenhaus





Badezimmer



Ansicht Balkon Dachgeschoss



Weitere Ansicht Balkon

