

Rarität mit Erdwärmepumpe in Bestlage von Essen Bredeney!

45133 Essen / Bredeney, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005656



Kaufpreis: **1.690.000 EUR**



Rarität mit Erdwärmepumpe in Bestlage von Essen Bredeney!

Objekt ID	MM-005656
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	45133 Essen / Bredeney
Wohneinheiten	4
Vermietbare Fläche ca.	445 m ²
Grundstück ca.	1.658 m ²
Baujahr	1959
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,98 % inkl. Mehrwertsteuer
X-fache Miete	25,83
Nettorendite (Ist)	3,87 %
Mieteinnahmen (Ist)	65.438,76 EUR pro Jahr
Kaufpreis	1.690.000 EUR



Objektbeschreibung

Rarität in Essen Bredeneu - Objekt der 1000 Möglichkeiten

Willkommen in dieser exklusiven Rarität in Essen Bredeneu! Diese freistehende Liegenschaft in absoluter Bestlage, eingebettet in einer ruhigen Sackgasse, bietet Ihnen nicht nur eine begehrte Adresse, sondern auch eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt ca. 445 Quadratmetern Wohnfläche und 5 großzügigen Garagen ist dieses Anwesen perfekt geeignet sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für investitionsorientierte Kapitalanleger.

Das Objekt ist in einem gepflegten Gesamtzustand und beeindruckt durch vier ideal ausgestattete Wohneinheiten mit eigenen Terrassen. Ästhetisch und technisch durchdachte Sanierungen mit energieeffizienter Erdwärmepumpe verleihen diesem Anwesen eine besondere Wertigkeit.

1) Maisonette-Wohnung EG und 1. OG links:

Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über ca. 123 m² auf zwei Etagen und wurde 2008 und 2009 umfassend renoviert.

Im EG befinden sich ein großes Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne. Der Wohnbereich im 1. OG umfasst ein lichtdurchflutetes Wohn- / Esszimmer mit einem verglasten Erkerzimmer, das einen atemberaubenden Blick ins Grüne bietet. Gartenseitig befinden sich ein Kinder- oder weiteres Schlafzimmer, eine großzügige Küche mit Zugang zur großen Terrasse sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

2) Wohnung 1. OG rechts:

Die lichtdurchflutete Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt mit ca. 121 m² Wohnfläche auf einer Ebene. Sie wurde ebenfalls 2008/ 2009 umfassend renoviert und dabei neu gestaltet. Herzstück der Wohnung ist der große Wohn- / Essbereich mit hohen Fenstern und unverbautem Blick ins Grüne. Über die angrenzende, offene Küche ist die zugehörige Terrasse mit großem Gartenbereich zugänglich. Zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer (ein kleines mit Dusche und ein großes Badezimmer mit Badewanne und Panoramablick ins Grüne) gehören zu dieser luxuriösen Wohnung.

3) Wohnung DG mit separatem Hauseingang links:

Die ca. 151 m² große Wohnung im Dachgeschoss ist über einen separaten Eingang erschlossen und lässt keine Wünsche offen. Drei großzügige Schlaf- oder Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne, ein hochwertiger Designboden in Holzoptik, ein 2018 saniertes Masterbadezimmer mit Dusche und Wanne, ein Gäste-WC sowie eine Küche mit großem Abstellraum machen diese Wohnung zu einem exklusiven Rückzugsort. Das besondere Highlight ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einer 2018 geschaffenen Hochterrasse und einem traumhaften Weitblick ins Grüne.

4) Apartment-Wohnung EG rechts:

Das Gesamtangebot der Liegenschaft wird durch eine ca. 50 m² große Apartmentwohnung mit Diele, Badezimmer mit Wanne und Duschkabine, Wohn- / Schlafzimmer, geräumiger Küche mit Zugang zur eigenen Terrasse und dem Gartenbereich im Erdgeschoss abgerundet. Diese Wohnung ist langjährig und gut vermietet, und bietet bei einem Mieterwechsel ein erhebliches Potenzial für renditestarke möblierte Vermietung.



Besonders hervorzuheben sind die durchgreifenden energetischen Sanierungen in den Jahren 2008 und 2009, darunter die Außendämmung des gesamten Hauses sowie umfassende Sanierungen der Wohnungen im ersten Obergeschoss links und rechts. Im Jahr 2015 wurde das gesamte Dach der Immobilie erneuert. Neben dem Neubau eines Treppenaufgangs außen im Jahr 2018 sowie einer Badezimmerrenovierung im Dachgeschoss 2018 wurde im Jahr 2022 erheblich in den Einbau einer effizienten Erdwärmepumpe und in den Austausch diverser Fenster investiert.

Erleben Sie die Wertigkeit, welche in den unzähligen Details dieser Immobilie steckt, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Hervorragende Wohnlage von Essen Bredeney
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Vier Wohneinheiten mit jeweils eigener Terrasse & --eigenem Garten
- Ideal für Mix aus Eigennutzunge & Vermietung
- 5 Garagen
- Baujahr ca. 1959
- Ca. 445 m² vermietbare Fläche
- Hauseingang rechts für drei Wohneinheiten:
 - EG rechts: ca. 50 m²
 - EG und 1. OG: zweigeschossige Maisonette-Wohnung ca. 123 m²
 - 1. OG rechts: ca. 121 m²
- Hauseingang links:
 - Dachgeschosswohnung (nur einseitige Schräge zur Straßenseite): ca. 151 m²
- Jahresnettokaltmiete IST: ca. 65.438,76 €
- Indexierte Mietverträge
- Erwartungsmiete 2024 Netto durch Index: ca. 66.683,57 €
- Umfassende Renovierungen am Gesamtobjekt 2008-2009
- Außenfassade gedämmt + Neuanstrich
- Durchgreifende Renovierung der Wohnungen im 1. OG
- Erbauung von 3 Garagen 2009
- Dachsanierung in 2015
- Schaffung einer Außentreppe 2017
- Badsanierung DG 2018
- Schaffung Hochterrasse DG 2018
- Umrüstung Erdwärmepumpe 2022
- Austausch einzelner Fenster 2023
- Frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

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 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	04.01.2034
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1959
Primärenergieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	35,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A



Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse in beehrter Lage im Stadtteil Bredeney im Essener Süden und besticht besonders aufgrund der Lage zu einem Wandergebiet durch den hohen Naherholungswert im Grünen.

Um den Standort der Immobilie finden Sie Kindergärten und Schulen aber auch Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die beliebte Einkaufsmeile auf der Rütterscheider Straße mit zahlreichen Ausgeh- und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Ebenfalls hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Anbindung an den Individualverkehr durch die nur wenige Fahrminuten entfernte A52, von der aus Sie zahlreiche Großstädte im Ruhrgebiet erreichen können.





Außenansicht



Ansicht Eingangsbereich



Ansicht Entree Gesamtliegenschaft



Ansicht



Rückwärtige Gebäudeansicht





Ansicht separierter Aufgang



Ansicht Auffahrt



Ansicht Garagen



Ansicht Diele Dachgeschoss



Ansicht Diele Dachgeschoss



Ansicht Wohnbereich Dachgeschoss





Couchbereich Dachgeschoss



Impressionen Wohnbereich Dachgeschoss



Weitere Ansicht Wohnbereich Dachgeschoss



Ansicht Essbereich Dachgeschoss



Impressionen Wohnbereich Dachgeschoss



Weitere Ansicht Essbereich Dachgeschoss





Weitere Ansicht Terrasse Dachgeschoss



Ansicht Weitblick Dachgeschoss



Ansicht Terrasse Dachgeschoss



Ansicht Schlafbereich Dachgeschoss



Ansicht Masterbadezimmer Dachgeschoss



Ansicht Tageslicht Gäste-WC





Ansicht Küche Dachgeschoss



Ansicht Küche Dachgeschoss



Ansicht weitere Terrasse 1. Obergeschoss



Ansicht Wohnbereich 1. Obergeschoss links



Weitere Ansicht Wohnbereich 1. Obergeschoss I



Ansicht Erker 1. Obergeschoss links





Ansicht Diele 1. Obergeschoss links



Ansicht Kinderzimmer 1. Obergeschoss links



Ansicht Küche 1. Obergeschoss links



Ansicht Duschbadezimmer 1. Obergeschoss

links





Ansicht rückwärtige Terrasse



Ansicht Garten





Ansicht Terrasse

