

Punktlandung für Ihr Portfolio in Essen Bredeney!

45133 Essen / Bredeney, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-006149



Wohnfläche ca.: **534 m²** - Kaufpreis: **1.380.000 EUR**



Punktlandung für Ihr Portfolio in Essen Bredeney!

Objekt ID	MM-006149
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	45133 Essen / Bredeney
Wohneinheiten	8
Wohnfläche ca.	534 m²
Vermietbare Fläche ca.	534 m²
Grundstück ca.	688 m²
Baujahr	1931
Ausstattung	gehoben
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Keller
Käuferprovision	3,98 % inkl. Mehrwertsteuer
X-fache Miete	20,58
Nettorendite (Ist)	4,86 %
Mieteinnahmen (Ist)	65.864,52 EUR pro Jahr
Kaufpreis	1.380.000 EUR



Objektbeschreibung

In begehrter und zentraler Wohnlage von Essen Bredeney befindet sich dieses im Jahr 1931 erbaute Mehrfamilienhaus auf einem 688 m² großen Grundstück.

Die Liegenschaft besticht mit einem allgemein guten Sanierungsstand mit acht gepflegten Wohneinheiten, einem vermieteten Funkantennenraum im Spitzdach, sechs Garagen und fünf Außenstellplätzen.

Ideale Wohnungsgrößen zwischen 42 – 71 m² in Bestlage von Essen garantieren neben einer hohen Nachfrage bei Neuvermietungen ein hohes Renditepotenzial.

Derzeit erwirtschaftet die Immobilie ca. 65.864 € Kaltmiete p.a., bei zusätzlicher Koppelung der Grundmieten an den Verbraucherpreisindex. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei ca. 8,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bis ins Jahr 2023 technisch nachhaltig saniert, präsentiert sich das Objekt in einem erstklassigen Zustand. Vier Wohnungen wurden dabei umfassend renoviert, um Ihren Mietern zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten. Die Erweiterung um insgesamt sechs Balkone in den Jahren 2008 und 2011 steigert nicht nur die Lebensqualität dieser, sondern auch die Vermietbarkeit der Wohnungen.

Im Jahr 2018 erfolgte die Gestaltung und Pflasterung der PKW- Parkflächen und 2019 die Erneuerung von 19 Fenstern.

Besonders hervorzuheben ist die vollständige Dachsanierung im Jahr 2022, die neben der Verbesserung der energetischen Effizienz, auch eine langfristige Werterhaltung des Hauses sicherstellt. Zusätzlich wurden im Jahr 2023 zwei neue Gas-Etagenheizungen installiert.

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

Ausstattung

- Hervorragende Wohnlage von Essen Bredeney
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Acht Wohneinheiten
- Vermieteter Funkantennenraum im Spitzdach
- Sechs Garagen
- Fünf Außenstellplätze
- Baujahr ca. 1931
- Ca. 534 m² vermietbare Fläche
- Erdgeschoss links ca. 72 m²
- Erdgeschoss rechts ca. 71 m²
- 1. Obergeschoss links ca. 70 m²
- 1. Obergeschoss rechts ca. 75 m²
- 2. Obergeschoss links ca. 74 m²



- 2. Obergeschoss rechts ca. 73 m²
- Dachgeschoss links ca. 42 m²
- Dachgeschoss rechts ca. 66 m²
- Jahresnettokaltmiete IST: ca. 65.864,52 €
- Indexierte Mietverträge
- Erwartungsmiete 2024 Netto d. Index: ca. 67.290,89 € p.a.
- Badsanierung EG rechts 2001
- Umfassende Renovierung EG links 2004
- Umfassende Renovierungen 1. OG links 2005
- Vorsatzbalkone inkl. Balkontüren rechte Hofseite 2008
- Vorsatzbalkone inkl. Balkontüren linke Hofseite 2011
- Badezimmerrenovierung 2. OG links
- Hochwertige Sanierung der PKW Stellflächen 2018
- Erneuerung von 19 Fensterelementen in 2019
- Sanierung des gesamten Daches 2022
- Austausch von zwei Gas-Etagenheizungen 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 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	08.04.2030
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1931
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	101,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

In gehobener Nachbarschaft im südlich gelegenen Essen Bredeney befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus. Unmittelbar zum Standort der Immobilie finden Sie diverse Lebensmittelläden, Bäckereien, Apotheken und Ärzte im nahegelegenen Ortskern.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Genießen Sie die Grünanlagen und abwechslungsreichen Joggingstrecken im Stadtwald Bredeney. Am Abend und an den Wochenenden locken die örtlichen Gastronomiebetriebe mit einem abwechslungsreichen, kulinarischen Programm. Nur wenige Fußminuten entfernt bieten die Buslinien 169 und 194 eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Aber auch der Individualverkehr ist durch die wenige Fahrminuten entfernte Anbindung an die A52 gesichert.





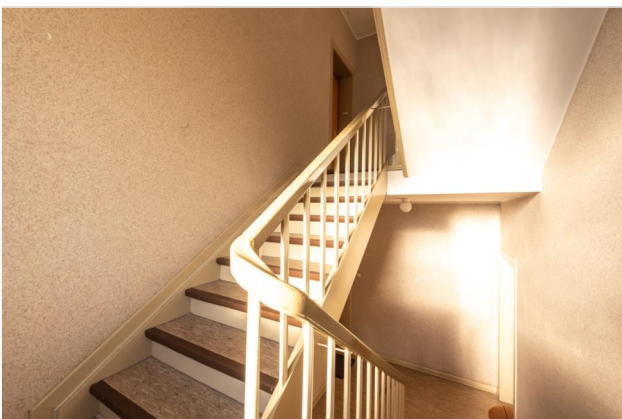
Außenansicht



Rückwärtige Gebäudeansicht



Weitere rückwärtige Gebäudeansicht



Ansicht gepflegtes Treppenhaus



Ansicht angebauter Balkon Erdgeschoss





Weitere Ansicht angebauter Balkon Erdgeschoss



Ansicht Diele 1. Obergeschoss links



Ansicht Wohnbereich 1. Obergeschoss links



Ansicht Küche 1. Obergeschoss links



Weitere Ansicht Küche 1. Obergeschoss links



Ansicht Schlafbereich 1. Obergeschoss links





Ansicht Tageslichtbadezimmer 1. Obergeschoss



Ansicht Balkon 1. Obergeschoss links



Weitere Ansicht Balkon 1. Obergeschoss links



Ansicht Wohnbereich Dachgeschoss



Ansicht Schlafbereich Dachgeschoss



Ansicht Kinderzimmer Dachgeschoss

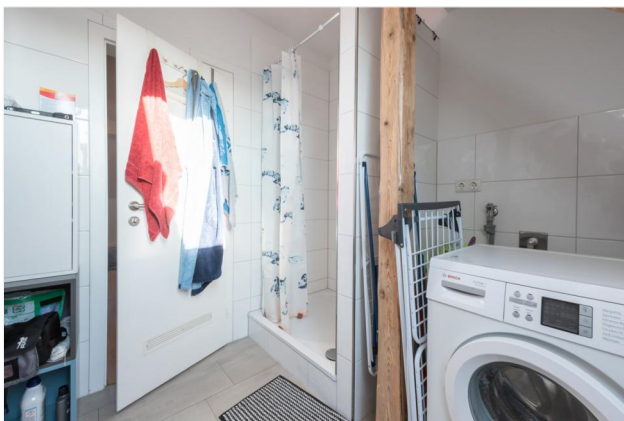




Ansicht Küche Dachgeschoss



Ansicht Tageslichtbadezimmer Dachgeschoss



Weitere Ansicht Tageslichtbadezimmer



Ansicht Wohnbereich Dachgeschoss links



Ansicht Schlafbereich DG links



Ansicht Garagenhof





Ansicht Spitzboden



Ansicht Spitzboden



Ansicht Zählerschrank Kellergeschoss

