Anlageglück in Rüttenscheid!

45131 Essen / Rüttenscheid, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-002684

Kaufpreis: **990.000 EUR**

Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744

Anlageglück in Rüttenscheid!

Objekt ID	MM-002684
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	(Rüttenscheid) 45131 Essen / Rüttenscheid Nordrhein-Westfalen
Vermietbare Fläche ca.	430 m²
Grundstück ca.	290 m²
Baujahr	1956
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Südwest, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,98 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	990.000 EUR

Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker
essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744

Objektbeschreibung

In hervorragender Wohnlage von Essen Rüttenscheid befindet sich dieses im Jahre 1956 in Massivbauweise errichtete 5- Familienhaus in einer ruhigen Seitenstraße.
Eingebettet im Rüttenscheider Gerichtsviertel sind kurze Wege zur Rüttenscheider Straße sowie in Richtung Holsterhausen und Uniklinikum garantiert.

Das voll vermietete Objekt verfügt im Erdgeschoss über eine ca. 139 m2 große Wohneinheit, welche mit einem großen Balkon sowie dem alleinigen Gartennutzungsrecht versehen ist. Diese Einheit wurde im Jahr 2011 zu einer Maisonette Wohnung umgebaut und besticht mit sanierten Bädern, Echtholzparkettböden und einem fantastischen Grundriss.

Die 3 weiteren sich im ersten und zweiten Obergeschoss befindlichen Einheiten verfügen jeweils über zwei Zimmer und ideale Wohnungsgrößen für Vermietungen. Balkone an jeder Einheit runden das Angebot der Wohneinheiten ab.
Die ca. 125 m2 große Dachgeschosseinheit wurde in den Jahren 2011/ 2012 im Zuge eines Dachgeschossausbaus geschaffen und in diesem umfassend modernisiert. Diese Einheit stellt mit bodentiefen Fenstern und einer Loggia eine wahre Wohlfühloase dar. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde bereits zum 01.12.2021 neu vermietet.

Gerne erhalten Sie eine ausführliche Fotodokumentation nebst allen Weiteren Unterlagen auf Anfrage.

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

Ausstattung

- Hervorragende Lage von Essen- Rüttenscheid
- Direkte Nähe zum Amtsgericht
- Fünf Familienhaus
- Massivbauweise
- Baujahr ca. 1956
- Ca. 430 Quadratmeter Wohnfläche
- EG u. 1.OG links (Maisonettewohnung ca. 139,82 qm)
- Erdgeschosseinheit 2012 umfassend renoviert
- Echtholzparkettböden
- Badezimmer mit Wanne und WC 2014 saniert
- Sanierung der Elektrik EG 2012
- Gasetagenheizung EG 2018
- Alleinige Gartennutzung für die Erdgeschosseinheit
- 1. OG rechts ca. 62,08 qm
- 2.OG links ca. 40,31 qm
- Austausch des WC´s sowie der Badewanne in 2015
- 2. OG rechts ca. 62,08 qm
- Erneuerung der Gasetagenheizung in 2016

Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker
essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744

- Dachgeschosswohnung ca. 125 qm Maisonette
- Dachgeschossausbau mit bodentiefen Fenstern
- Loggia
- Vermieteter Stellplatz im RÜ- Karree
- Gas-Etagenheizungen (lediglich eine Einheit mit Nachtspeicheröfen)
- Erneuerung von Dach und Dämmung in 2011/2012
- Monatliche Mieteinnahmen 3290,00 €
- Jährliche Mieteinnahmen 39.480 €

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.

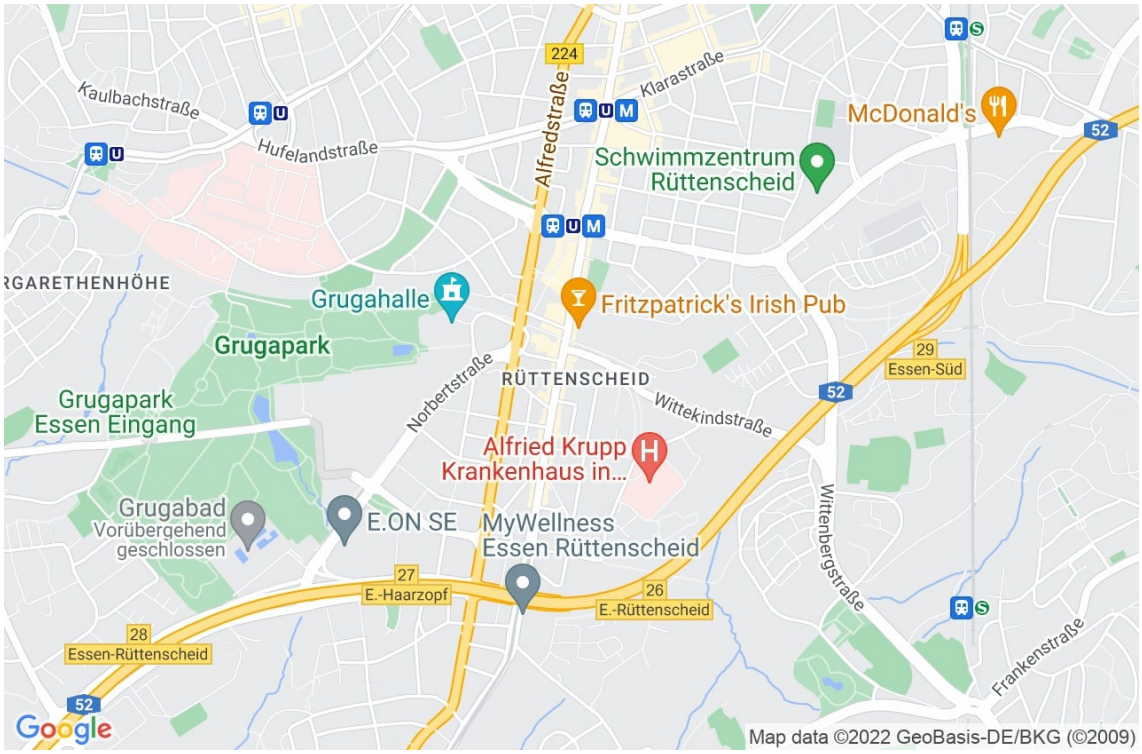
Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.01.2025
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E

Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker
essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744

Lage

Diese Wohnung liegt mitten im beliebten und belebten Essener Stadtteil Rüttenscheid. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Nähe und die Rüttenscheider Straße lädt mit zahlreichen Fachgeschäften und toller Gastronomie zum Verweilen ein. Arztpraxen, Krankenhäuser und Banken sind ebenfalls vorhanden. Zweimal in der Woche findet auf dem schönen Rüttenscheider Markt ein Wochenmarkt statt. In der Nähe sind Grund- und Realschulen, zwei Gymnasien und mehrere Kindergärten ansässig. Das Messegelände sowie der beliebte Grugapark, der alle Freizeitmöglichkeiten bietet, sind in wenigen Minuten erreichbar. Die U-Bahn-Station liegt quasi direkt vor der Tür und die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreicht. Die Anbindung an die Autobahnen A 40 und A 52 ist optimal. Der Flughafen Düsseldorf liegt nur 15 Autominuten entfernt, den Flughafen Köln erreichen Sie in 45 Minuten.



Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744

Ansicht Garten

Ansicht rückwärtig

Ansicht Balkon

Ansicht Front

Weitere Ansicht rückwärtig

Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

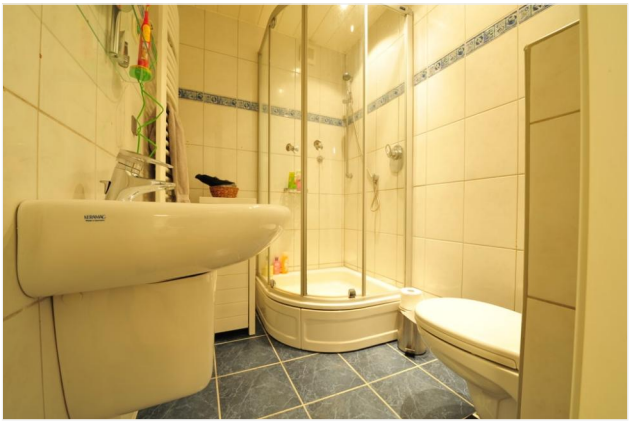
Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744

Ansicht Wohnbereich EG

Weitere Ansicht Wohnbereich EG

Ansicht Küche EG

Ansicht Badezimmer EG



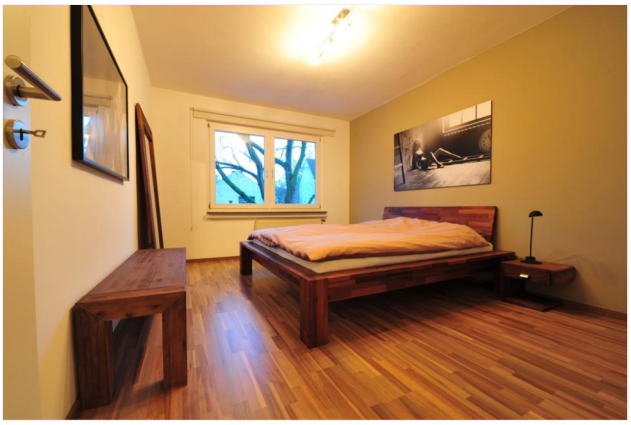
Ansicht Duschbad EG

Ansicht Gäste-WC EG

Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744



Ansicht Schlafbereich EG

Ansicht Kinderzimmer EG

Ansicht Kinder-oder Arbeitszimmer

Badezimmer 1.OG rechts

Ansicht Wohnbereich 1.OG rechts

Ansicht Schlafbereich 1.OG rechts

Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744

Ansicht Flur 1. OG rechts

Ansicht Küche 1. OG rechts

Ansicht Balkon 1. OG rechts

Ansicht Wohnbereich 2. OG rechts

Ansicht Küche 2. OG rechts

Ansicht Balkon 2. OG rechts

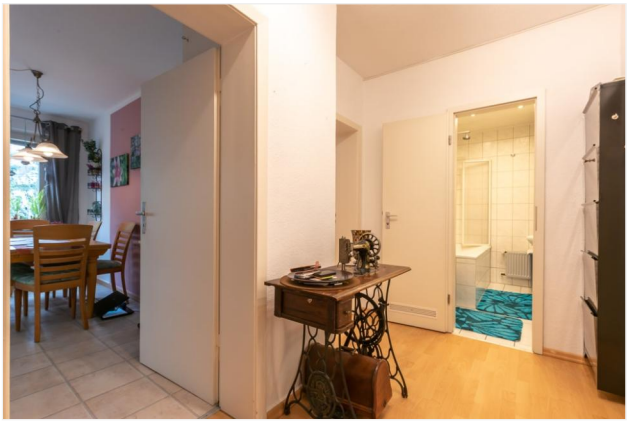
Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

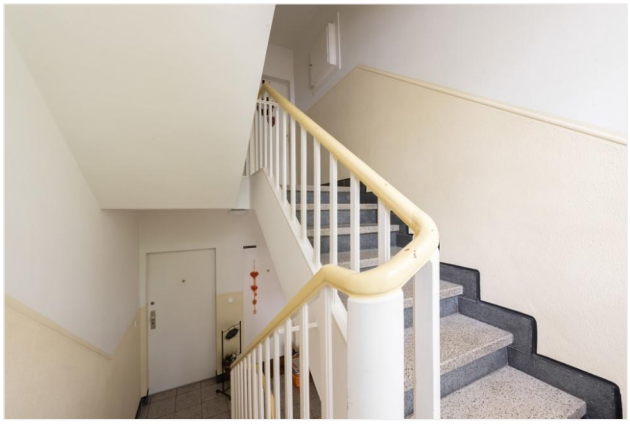
Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744

Ansicht Badezimmer 2. OG rechts

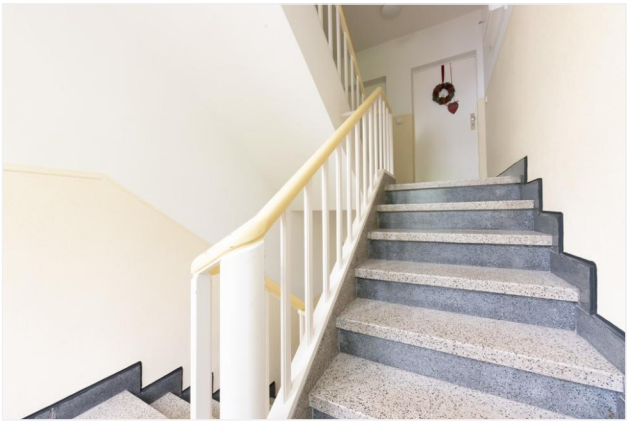
Ansicht Schlafbereich 2. OG rechts



Ansicht Diele 2. Obergeschoss rechts



Ansicht Treppenhaus



Weitere Ansicht Treppenhaus

Impressionen Dachgeschosseinheit

Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744

Weitere Impressionen Dachgeschosseinheit

Ansicht Einheit Dachgeschoss

Ansicht Schlafbereich Dachgeschosseinheit

Mein Makler Essen GmbH
Herr Jan Becker

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0201 64869 923
Mob. 017684522744