

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Essen

### Renditestarkes Mehrfamilienhaus mit Garagenhof



Objekt-Nr. **OM-311921**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.249.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Ossowski  
Telefon: 0172 3183844

Huttropstr. 52  
45138 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1929	Gesamtfläche	705,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	665,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Etagen	4	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	705,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	66.294
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	66.294
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	18,84
Modernisierung Jahr	2023	Anzahl Einheiten	9
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ideale Objekt für Kapitalanleger von privat zu verkaufen. Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen / 705 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Garagenhof mit 5 Garagen. Das Objekt ist voll vermietet und es bestehen keine Mietrückstände. Die Nettokaltmiete beträgt 66.294 EUR/pro Jahr. Die meisten Wohnungen verfügen über Index-Mietverträge, so dass rechtssichere Mieterhöhungen regelmäßig und mit wenig Aufwand durchgeführt werden können. Zusätzliches Erlöspotential besteht durch Außenwerbung.

Alle Wohnungen werden über Gas-Etagenheizungen beheizt. In der Straße liegen bereits Fernwärmeleitungen. Im unwahrscheinlichen Fall, dass das Habecksche Heizungsgesetz die nächste Bundestagswahl überdauert, könnte das Haus perspektivisch mit relativ geringem Aufwand auf Fernwärme umgestellt werden.

In den vergangenen 10 Jahren wurden mehr als 270.000 EUR in die Modernisierung und Instandhaltung investiert. So wurde u.a. das Hausdach komplett neu eingedeckt und gedämmt, das Garagendach erneuert, die Garagentore mit elektrischen Sektionaltoren von Hörmann ausgestattet. Außerdem wurden diverse Wohnungen komplett saniert oder (teil-)renoviert und mit neuen Bädern und neuen Gasthermen ausgestattet. Viele Fenster wurden gegen Kömmerling- oder Velux-Fenstern ausgetauscht. Verschiedene Balkonböden erhielten eine neue 2K-Beschichtung. Zudem wurde die komplette Fassade von Haus und Garagen mit einem frischen, hochwertigen Anstrich versehen. Und die Mülltonnenanlage wurde erweitert.

Bei einem Bodenrichtwert von 500 EUR/m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 665 m<sup>2</sup> beträgt der Bodenwert 332.500 EUR.

Sofern Interesse am Erwerb des Objektes besteht, bitten wir darum, zunächst eine Außenbesichtigung durchzuführen. Bitte nehmen Sie anschließend telefonisch Kontakt auf. Bei konkretem Kaufinteresse geben wir Ihnen anschließend Zugriff auf zahlreiche Dokumente und eine umfangreiche Fotodokumentation, damit Sie das Objekt bereits im Vorfeld einer anschließenden Besichtigung ausführlich prüfen können.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	171,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

