

Exposé

Mehrfamilienhaus in Essen

Umfassend und energetisch saniertes Mehrfamilienhaus mit attraktiver Rendite

Diskreter Verkauf direkt vom
Eigentümer

Umfassend und energetisch saniertes
Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Essen
mit attraktiver Rendite

Objekt-Nr. **OM-316754**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
WKB Immobilien

45127 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1905 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 283,00 m ² | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 11 |
| Zimmer | 16,00 | Badezimmer | 6 |
| Wohnfläche | 320,60 m ² | Heizung | Sonstiges |
| Energieträger | Strom | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten befindet sich in zentraler Lage von Essen. Im Jahr 2024 wurde die Liegenschaft umfassend und energetisch saniert. Hierbei wurden neben der Vollsanierung von fünf Wohneinheiten (inkl. Erneuerung der Elektroinstallation) umfassende und energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen welche über BAFA-Effizienzmaßnahmen gefördert wurden. Folgende Maßnahmen wurden neben den Kernsanierungen der Wohnungen vorgenommen:

- Vollständige Fassadendämmung und Erneuerung aller Fensterbänke
- Dachdämmung
- Dämmung der Kellergeschossdecke
- Erneuerung von Fenstern in drei Wohneinheiten
- Erneuerung der Heizungen
- Sanierung des Hausflures (inkl. Treppensanierung)

Alle aufgeführten Arbeiten wurden von renommierten und in NRW ansässigen Fachfirmen ausgeführt.

Sechs der sieben Wohneinheiten wurden in 2024 neu vermietet und bieten aufgrund des „Erstbezugs nach Sanierung“ eine exzellente Kapitalrendite für den Anleger. Die Jahresnettokaltmiete des Hauses liegt bei ca. 49.700 € pro Jahr. Hinzu kommt der baujahresbedingte Abschreibungsvorteil welcher dem Kapitalanleger einen zusätzlichen Steuervorteil bietet.

In der Summe bietet dieses Haus somit eine sorgenfreie Kapitalanlage.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die mit rund 580.000 Einwohnern viertgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens gilt als bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort, sowie auch Hochschulstandort mit der Universität Duisburg-Essen. Dank der zentralen Lage bietet die Stadt zahlreiche Anbindungen mit mehreren Autobahnen, dem hervorragenden öffentlichen Bahn- und Nahverkehr und der Nähe zum Düsseldorfer Flughafen. Auch für ein umfangreiches Freizeitangebot ist gesorgt, beispielsweise mit der Philharmonie Essen, der Zeche Zollverein und dem Grugapark.

Die Immobilie liegt im Stadtkern der Stadt Essen, in nächster Nähe zur Essener City und verfügt somit über ein zahlreiches und vor allem leicht erreichbares Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten, beispielsweise der Rathaus Galerie Essen oder dem Theater im Rathaus. Sehr gute Anbindungen zu Nachbarstädten sind dank der Nähe zum Essener Hauptbahnhof,

sowie der A40 ebenfalls gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 85,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |

