

Exposé

Wohnung in Essen

Optimal vermietete ETW zwischen Holsterhausen und Frohnhausen



Objekt-Nr. **OM-320439**

Wohnung

Verkauf: **205.000 €**

Harkotstraße 16
45145 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	101,94 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	295 €	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine frisch renovierte, vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 101,94 m². Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet aufgrund ihrer guten Raumaufteilung ein komfortables und modernes Wohnambiente. Mit einer monatlichen Kaltmiete von 950 € stellt die Wohnung eine attraktive Kapitalanlage dar und bietet äußerst solide Mieteinnahmen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Auf ca. 101,94 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die sowohl funktionale als auch gemütliche Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Wohnzimmer:

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine großzügige Sitzecke sowie einen Essbereich und wird durch die großen Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet. Der Raum kann individuell nach den Bedürfnissen der Mieter eingerichtet werden.

Schlafzimmer:

Das großzügige Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett sowie Stauraum und eignet sich hervorragend für einen Rückzugsort.

Kinderzimmer/Büro:

Das dritte Zimmer kann ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Es bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich je nach Bedarf umgestalten.

Küche:

In der Küche wurde durch die aktuellen Mieter eine Einbauküche eingebaut. Zusätzlich bietet sie ausreichend Stauraum und verfügt über eine Sitzecke.

Badezimmer:

Das Badezimmer verfügt über eine vollwertige Ausstattung mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche. Die hochwertigen Sanitäranlagen, sowie die modernen Fliesen schaffen eine angenehme und helle Wohlfühlatmosphäre.

Gas-Etagenheizung:

Die Wohnung ist mit einer modernen Gas-Etagenheizung ausgestattet, die 2015 eingebaut wurde und für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Neue Heizkörper:

Im Rahmen der umfassenden Renovierung der Wohnung wurden 2024 sämtliche Heizkörper erneuert, sodass die Wohnung auch in den kommenden Jahren eine komfortable Heizleistung bietet.

Weitere Merkmale:

Vermietung:

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt monatliche Kaltmieteinnahmen von 950 €, was die Wohnung zu einer attraktiven Investition für Kapitalanleger macht.

Das monatliche Hausgeld beträgt 295 € und deckt die allgemeinen Nebenkosten wie Verwaltung, Hausmeister, Treppenhausreinigung und Rücklagenbildung ab.

Fazit:

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 101,94 m² Wohnfläche ist aufgrund ihrer renovierten Ausstattung, der guten Lage und der soliden Mietrendite eine ideale Kapitalanlage.

Die monatlichen Mieteinnahmen von 950 € und das überschaubare Hausgeld von 295 € machen die Wohnung zu einer attraktiven Investition mit einer guten Rendite. Die moderne Gas-Etagenheizung und die neuen Heizkörper sorgen für eine effiziente Wärmeversorgung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Lage

Essen-Holsterhausen ist ein äußerst zentral gelegener Stadtteil von Essen im Ruhrgebiet und zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen aus. Der Stadtteil liegt westlich der Innenstadt und grenzt unter anderem an die Stadtteile Rüttenscheid und Frohnhausen. Durch seine verkehrsgünstige Lage hat Holsterhausen eine gute Anbindung an die Essener Innenstadt, die Universität, sowie an wichtige Verkehrsachsen der Region.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Stadtteil wird durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien erschlossen, und auch der Essener Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, was die Erreichbarkeit für Pendler sehr gut macht. Über die Autobahnen A40 und A52 ist Holsterhausen ebenfalls direkt an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Holsterhausen hat einen ausgeprägten urbanen Charakter, mit vielen Wohngebäuden aus der Gründerzeit sowie aus den 1950er und 1960er Jahren. Es gibt sowohl dicht besiedelte Straßenzüge als auch ruhige Wohngebiete, die vor allem von Familien geschätzt werden. Der Stadtteil ist zudem durch eine hohe kulturelle Vielfalt geprägt, was sich in einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten widerspiegelt.

Grünflächen wie der Gervinus Park, der Riehl Park, als auch die bei Sportlern beliebte ehemalige Trasse bieten den Bewohnern ausreichend beliebte Erholungsräume.

Holsterhausen ist insgesamt ein dynamischer Stadtteil, der sowohl traditionelle Wohngegenden als auch aufstrebende, modernisierte Viertel umfasst. Die Nähe zur Essener Innenstadt, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



moderne Dusche

Exposé - Galerie



Eckbadewanne



Doppelwaschtisch

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 Blick Flur

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS

Grundriss 1.OG