



Immobilienexposé  
**Voll vermietetes Mehrfamilienhaus in  
Altenessen-Süd – Solide Mieter und  
langfristige Rendite**



Objekt-Nr.:  
6106



## Haus zum Kauf

Voll vermietetes Mehrfamilienhaus in Altenessen-Süd – Solide Mieter und langfristige Rendite

**Kaufpreis**  
649.000 €

 567,45 m<sup>2</sup>  546 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.) Grundstück (ca.)

 1970  
Baujahr

 8  
Bäder

 3  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	649.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	46.154,52 €
	Mieteinnahmen (Ist)	42.585,60 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	5,95 % inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	6106	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	3
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	567,45 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	546 m <sup>2</sup>
	vermietbare Fläche (ca.)	567,45 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Badezimmer	8
	Anzahl Wohneinheiten	8
	Anzahl Balkone	6

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Vermietet
	Vermietet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1970
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Ihre neue Kapitalanlage! Hiermit präsentieren wir Ihnen ein attraktives und gepflegtes 8-Parteien-Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1970, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 546 m<sup>2</sup> befindet. Diese solide Investitionsmöglichkeit bietet Ihnen eine langfristige und stabile Rendite in einem ruhigen und gut etablierten Wohnumfeld in Essen-Altenessen.

Das Mehrfamilienhaus umfasst zwei Wohnungen im Erdgeschoss mit Wohnflächen von ca. 77 m<sup>2</sup> und ca. 47 m<sup>2</sup>. In den beiden Obergeschossen finden Sie jeweils zwei weitere, großzügige Wohneinheiten mit etwa 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss (Genehmigung liegt vor) stehen Ihnen zudem zwei charmante Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Außerdem sind drei Garagen vermietet.

Jede Einheit verfügt über einen separaten Kellerraum, der den Mietern zusätzlichen Stauraum bietet und zur Mieterzufriedenheit beiträgt. Die zentrale Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über eine Ölheizung aus dem Baujahr 1999, während Durchlauferhitzer für

die Warmwasserversorgung sorgen.

Alle Wohneinheiten sind voll vermietet und die jährliche Nettokaltmiete IST beläuft sich derzeit auf 42.585,60 €.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und angenehme Mietergemeinschaft, die dieses Haus auszeichnet. Hier wohnen Menschen, die das Umfeld und die harmonische Atmosphäre zu schätzen wissen.

Nutzen Sie diese Chance, Ihr Portfolio um ein solides und renditestarkes Mehrfamilienhaus zu erweitern. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

- + Baujahr: ca. 1970
- + Grundstücksgröße: ca. 546 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche: ca. 567,45 m<sup>2</sup>
- + Anzahl der Einheiten: 8 Wohnungen
- + Unterkellerung: Ja
- + Garagen: 3 Garagen
- + Anzahl der Balkone: 6
- + Beheizung: Ölheizung (Baujahr 1999)
- + Warmwasseraufbereitung: Durchlauferhitzer/Untertischgerät
- + Badezimmer: Das Badezimmer im 1. OG wurde saniert
- + Zustand der Wohnungen: gepflegt

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer Straße im Stadtteil Altenessen-Süd, die durch ihre hervorragende Infrastruktur besticht. In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Altenessen-Süd Karree und das Allee-Center, welche eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen bieten. Für den täglichen Bedarf sind Cafés, Restaurants und Ärzte ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die Lage ist ideal für Familien mit Kindern, da mehrere Schulen und Kindergärten in der Umgebung liegen und leicht erreichbar sind. Dies sorgt für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Trotz der belebten Umgebung bietet Altenessen-Süd seine grünen Seiten. Für ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren bieten sich der Rhein-Herne-Kanal in Altenessen-Nord und der weitläufige Nordsternpark im benachbarten Gelsenkirchen an. Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Der nahegelegene Kaiser-Wilhelm Park und der Helenenpark bieten reichlich Grünflächen zum Entspannen und Spaziergehen.

Die Nähe zur A42 sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bieten eine perfekte Verkehrsanbindung. Die Essener Innenstadt, der Hauptbahnhof und die umliegenden Ruhrgebietsstädte sind schnell erreichbar. Zusätzlich bietet die Nachbarschaft mit der Zeche Carl und der berühmten Zeche Zollverein ein umfangreiches Kulturprogramm und zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten.

Zusammengefasst bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – perfekt für Kapitalanleger, die eine attraktive Immobilie in einem lebenswerten Umfeld suchen.

## Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

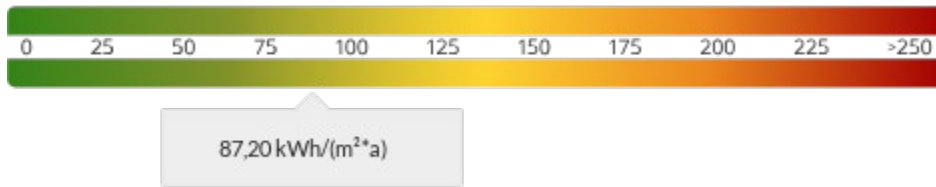
Rufen Sie uns an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 5.95 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

## Energieverbrauchsausweis



<b>Endenergieverbrauch</b>	87,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	OEL
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Gültig bis</b>	03.08.2015

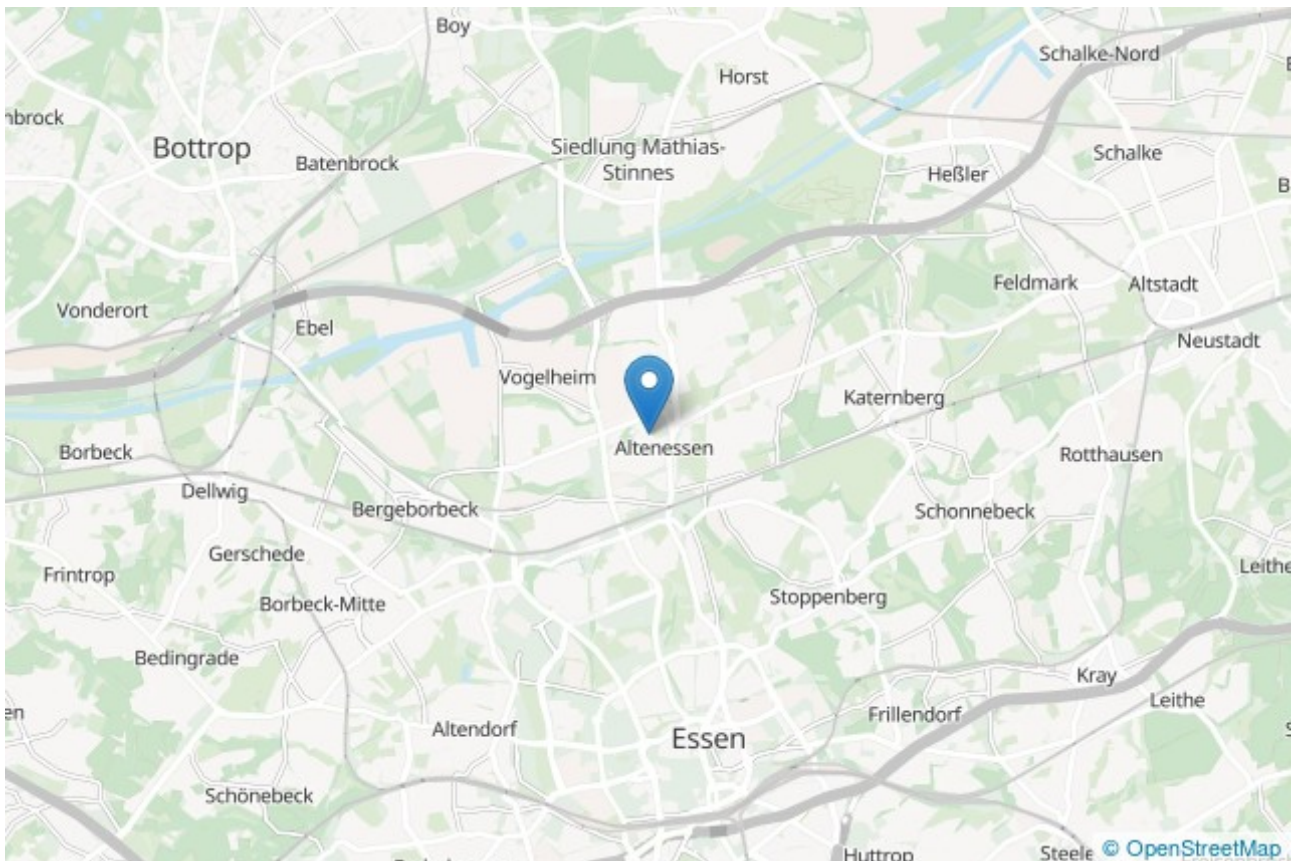
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Celine Fuhlrott
<b>Telefon</b>	0201 60 99 79 40
<b>Ort</b>	45359 Essen / Frintrop
<b>E-Mail</b>	cf@wierig-immo.eu



## Lage und Umgebung

45326 Essen / Altenessen-Süd





Außenansicht



Außenansicht



Rückansicht



Rückansicht



Wohn-/Schlafbereich EG



**Noch auf der Suche nach  
einem Käufer für Ihre Immobilie?**

Wir sind für Sie da!  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

 **WIERIG**  
Immobilien GmbH

Sie müssen Ihre alte Immobilie noch verkaufen?



Wohn-/Schlafbereich EG



Küche EG



Balkon EG



Balkon EG



Wohnzimmer 3. OG



Arbeitszimmer 3. OG



Küche 3. OG



Badezimmer 3. OG





Wohnzimmer DG-Wohnung links



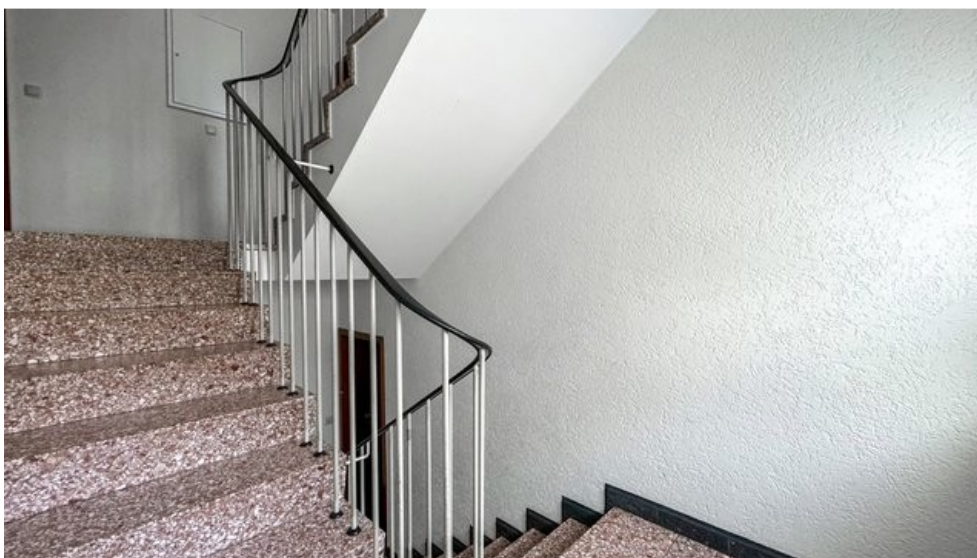
Schlafzimmer DG-Wohnung links



Kinderzimmer DG-Wohnung links



Badezimmer DG-Wohnung links



Treppenhaus



Gemeinschaftsgarten



Rückansicht