



**Immobilien-Exposé**

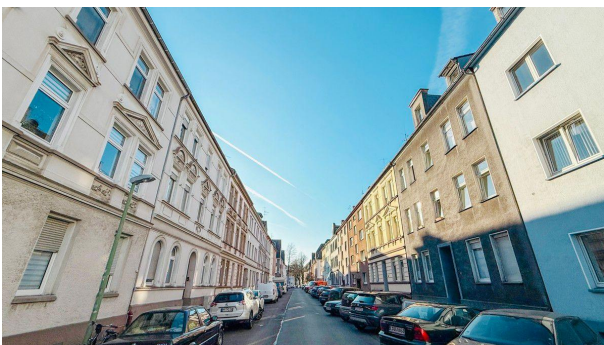
**Kapitalanlage mit viel Potenzial: 82 m<sup>2</sup>  
vermietete 3-Raumwohnung in Essen-  
Frohnhausen**

**Objekt-Nr.:**

**6163**

## Wohnung zum Kauf

in 45144 Essen



## Details

**Vermietet****Abstellraum**

Hausgeld

**452 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**82 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Standard**

Etage

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Baujahr

**1950**

Zustand

**gepflegt**

Dachform

**Satteldach**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen, Parkett**

## Beschreibung

Diese 82 m<sup>2</sup> große, vermietete Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investmentmöglichkeit. Die Wohnung umfasst drei Zimmer – ein helles Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein separates Wohnzimmer mit offener Küche – sowie einen praktischen Abstellraum. Dank der bestehenden Vermietung generiert die Immobilie direkte Mieteinnahmen.

Besonders praktisch ist das großzügige Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Flexibilität bietet auch die Waschmaschinenplatzierung: Mieter können die Maschine wahlweise in der Wohnung oder im Keller unterbringen.

Die Wohnung besticht durch einen klassischen Parkettboden in den Wohnbereichen und eine moderne Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung, die ca. 2023 installiert wurde, welche für effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Stromleitungen wurden bereits ca. 1998 erneuert. Aktuell sind in der Wohnung Aluminiumfenster mit Doppelverglasung verbaut; ein möglicher Austausch durch die WEG ist in der Diskussion, jedoch noch nicht beschlossen.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 5.904,00 € und wurde zuletzt 03/2024 erhöht.

Für Investoren ist die Wohnung eine solide Anlage: Durch die bereits erfolgten Modernisierungen (Heizung, Strom) sind aktuell keine größeren Investitionen nötig. Die Aufteilung der Räume spricht eine breite Zielgruppe an.

## **Ausstattung**

- + Baujahr ca. 1950
- + ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + offener Wohn- und Essbereich
- + Abstellraum
- + Parkettboden
- + Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung (ca. 2023)
- + Stromleitungen (ca. 1998 modernisiert)
- + Aluminiumfenster mit Doppelverglasung
- + Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- + Flexible Waschmaschinenplatzierung (Wohnung oder Keller)
- + Eigenes Kellerabteil für Stauraum
- + Jahresnettokaltmiete: 5.904,00 € (letzte Erhöhung 03/2024)

## **Sonstiges**

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

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 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

## Lage & Umgebung

45144 Essen

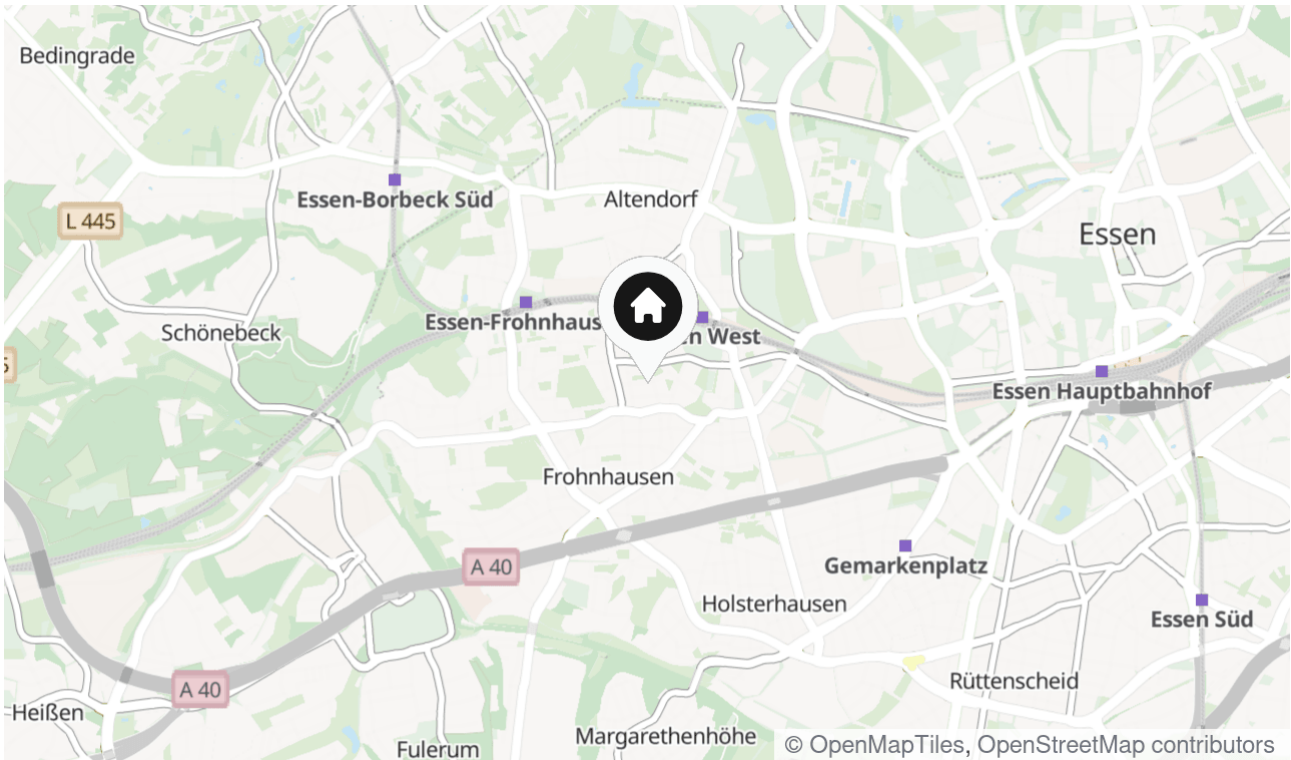
Die Eigentumswohnung befindet sich im Essener Stadtteil Frohnhausen, einem belebten und verkehrsgünstig gelegenen Wohngebiet mit stetiger Nachfrage nach Mietwohnungen. Für Kapitalanleger bietet diese Lage eine vielversprechende Kombination aus stabiler Nachfrage, zentraler Anbindung und Zukunftspotenzial.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht die Immobilie besonders attraktiv: Über die nahegelegenen Autobahnen A40 und A52 erreicht man schnell das gesamte Ruhrgebiet, darunter Städte wie Düsseldorf, Bochum oder Dortmund. Gleichzeitig ist die Essener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der Essener Hauptbahnhof, der sowohl für Berufspendler als auch für überregionale Reisende ideal ist. Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Straßenbahnlinie 109 abgedeckt, die an der Haltestelle „Gervinusstraße“ fußläufig zu erreichen ist.

Die Umgebung besticht durch eine familienfreundliche Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten wie REWE oder Aldi in unmittelbarer Nähe. Grünflächen wie der Niederfeldsee oder der renommierte Grugapark – nur eine kurze Fahrt entfernt – tragen zur Wohnqualität bei und ziehen sowohl Familien als auch Berufstätige an. Zusätzlich profitieren Mieter aus der Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Universität Duisburg-Essen oder der FOM Hochschule, was die Wohnung für Studenten und Auszubildende interessant macht. Ebenfalls relevant ist die Anbindung an das Universitätsklinikum Essen, das regelmäßig medizinisches Personal und Studierende als potenzielle Mieter generiert.

Essen entwickelt sich zunehmend zu einem dynamischen Standort für Dienstleistungen und Technologie, unterstützt durch Initiativen wie die Auszeichnung als „Grüne Hauptstadt Europas 2017“. Diese strukturelle Stärkung, kombiniert mit städtischen Investitionen in nachhaltige Projekte wie Fahrradwege und modernen Nahverkehr, unterstreicht die langfristige Attraktivität des Standorts. Für Kapitalanleger bedeutet dies eine zukunftssichere Investition in einen stabilen Mietmarkt mit vielfältigen Zielgruppen – von Familien über Studenten bis hin zu Berufspendlern.

Zusammenfassend bietet die Wohnung eine ideale Balance aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und langfristigem Entwicklungspotenzial. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Frohnhausen, gepaart mit der exzellenten Anbindung an Verkehrswege und urbanen Hotspots, macht diese Immobilie zu einer lukrativen Option für Anleger, die auf zuverlässige Mieteinnahmen und Wertsteigerung setzen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**163,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

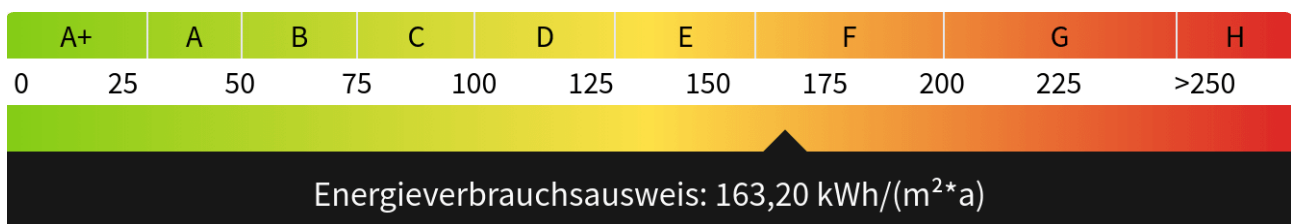
**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**1960**

Gültig bis

**25.06.2018**







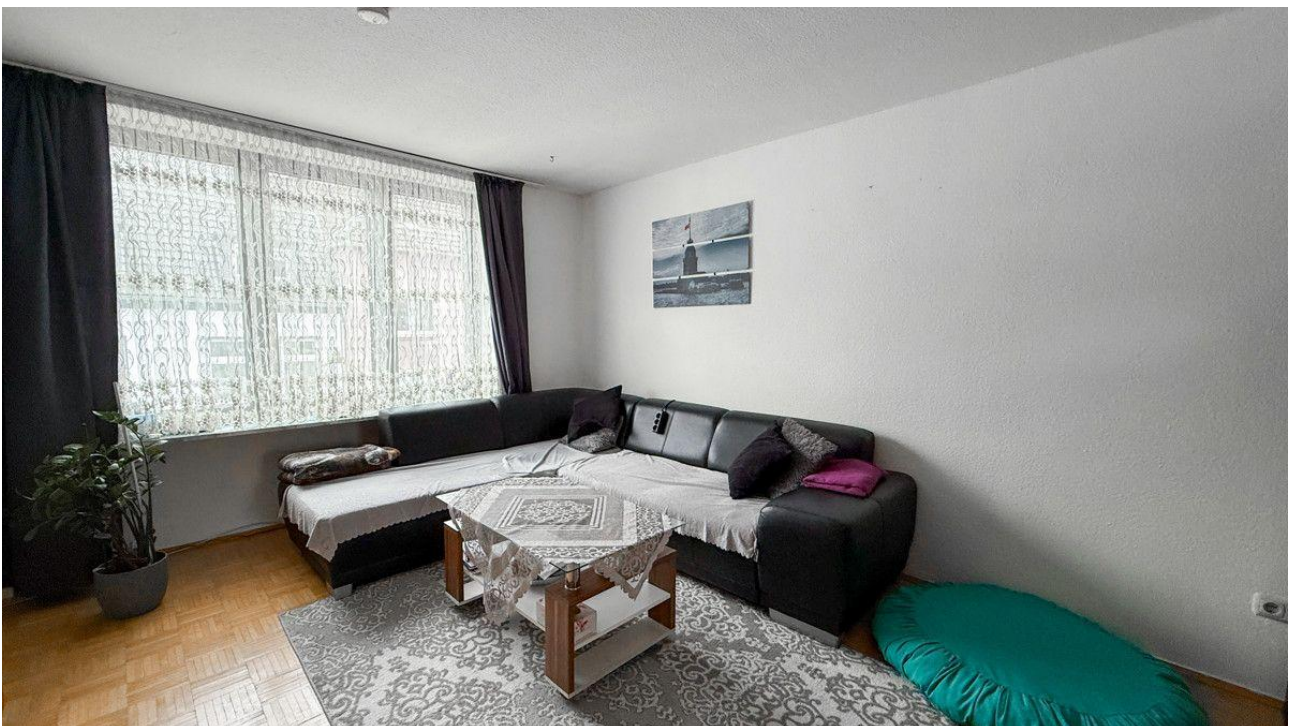
Außenansicht



Umgebung



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Wohn- und Essbereich



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Diele



Außenansicht

## Kontakt

### **WIERIG Immobilien GmbH**

Frintroper Str. 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 0201 60 99 79 40

E-Mail: [cf@wierig-immo.eu](mailto:cf@wierig-immo.eu)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Celine Fuhlrott

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

