



**Immobilien-Exposé**

**\*\*Modernes Mehrfamilienhaus im  
Herzen von Essen-Frohnhausen – Ihre  
Chance zur Kapitalanlage\*\***

**Objekt-Nr.:**

**6170**

## Haus zum Kauf

in 45144 Essen



## Details

Mieteinnahmen (Ist)

**40.800 €**

Nettorendite (Ist)

**5,52 %**

Mietervielfältiger (Soll)

**18.11**

Käuferprovision zzgl. USt.

**4,76 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**381 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**14**

Grundstück (ca.)

**285 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**4**

Anzahl Schlafzimmer

**9**

Anzahl Badezimmer

**5**

Anzahl Wohneinheiten

**5**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Balkone

**2**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1950**

Zustand

**gepflegt**

Dachform

**Satteldach**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Anlageobjekt in ruhiger Lage von Essen-Frohnhausen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 381 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 285 m<sup>2</sup> bietet das Gebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für interessierte Kapitalanleger. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet und bieten somit eine stabile, regelmäßige Einkommensquelle. Der Eigentümer nutzt aktuell die Wohnung im Erdgeschoss selbst und beabsichtigt, diese bei einem Verkauf weiterhin als Mieter zu marktüblichen Konditionen zu nutzen.

Das massiv gebaute Gebäude umfasst mehrere Wohneinheiten, die in den letzten Jahren umfassend modernisiert wurden, einschließlich der Wohnungen und Bäder. Der Ausbau des Dachgeschosses wurde professionell durchgeführt und ebenfalls gedämmt, sodass hier zusätzlicher Wohnraum mit optimalem Wärmeschutz geschaffen wurde.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine großzügige Terrasse, die den Bewohnern zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Die anderen Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet, die ebenfalls für eine angenehme Freifläche sorgen.

Die Fassade des Hauses ist vollständig gedämmt, was nicht nur zur Energieeffizienz beiträgt, sondern auch den Wert der Immobilie steigert. Auch die Fenster wurden durch moderne Isolierverglasungen in Kunststoffrahmen ersetzt, die eine hohe Wärme- und Schalldämmung gewährleisten.

Die Immobilie wird über Fernwärme versorgt, die ab 2024 in Betrieb genommen wurde – eine zukunftsorientierte Lösung, die langfristig niedrige Betriebskosten sichert. Der Elektrozählerschrank wurde 2017 erneuert und entspricht somit aktuellen Sicherheitsstandards.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt und dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht. Diese Lage ist sowohl für Mieter als auch für Eigentümer äußerst attraktiv.

Die Kombination aus modernster Ausstattung, umfassenden Renovierungen und einer stabilen Mieterstruktur macht dieses Objekt zu einer hervorragenden Kapitalanlage.

## **Ausstattung**

- + Wohnfläche 381,00 qm
- + Grundstücksgröße 285 qm
- + Fernwärme von 2024
- + Balkone
- + Terrasse
- + Fassadendämmung vorhanden
- + Dachgeschoss ausgebaut und gedämmt
- + Elektrozählerschrank 2017 erneuert
- + Fenster Isolierverglasung in Kunststoffrahmen
- + Wohnungen und Bäder modernisiert
- + Granitböden im EG und DG
- + Tageslichtbäder

- + Ruhige Lage in einer Sackgasse
- + Reihenendhaus
- + Garage
- + Gute Verkehrsanbindung

## **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 4,76 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.



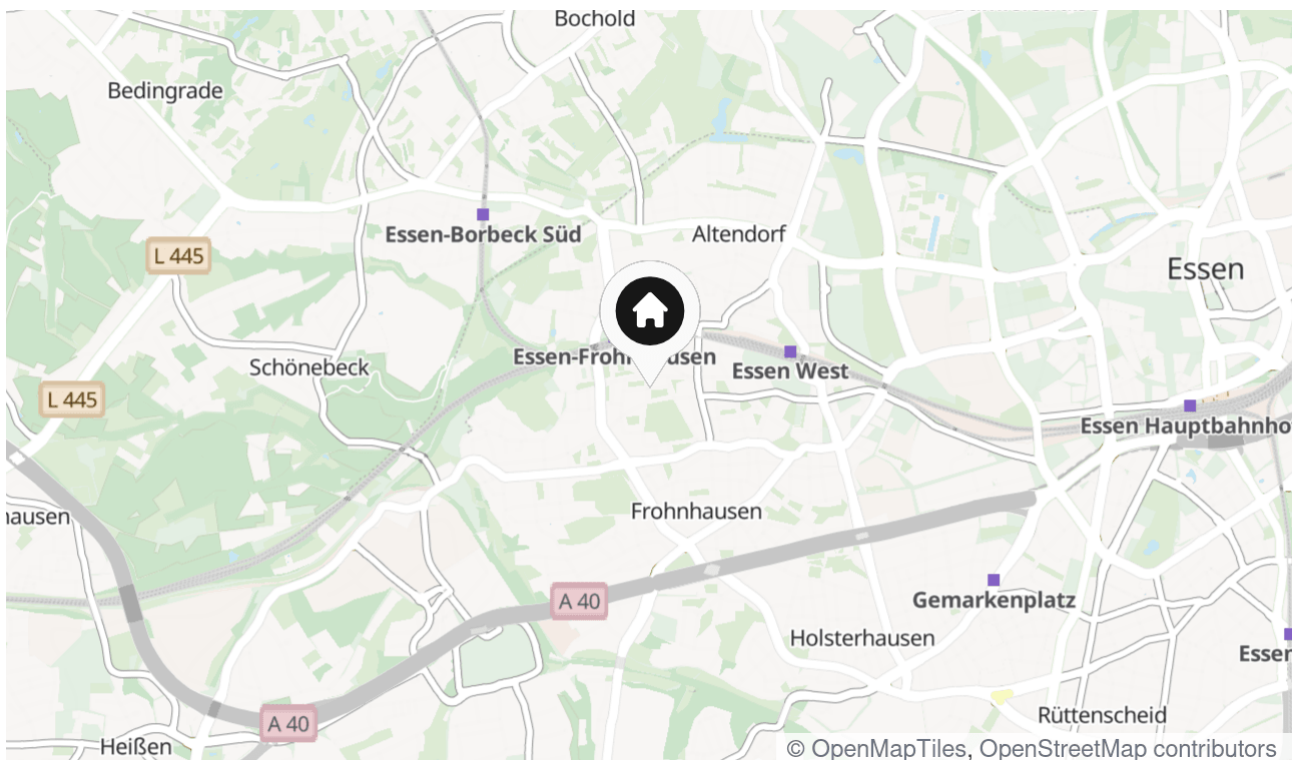
## Lage & Umgebung

45144 Essen

Die Umgebung des genannten Objektes in Essen-Frohnhausen ist geprägt durch eine wohngebietsnahe Infrastruktur mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, die Verbindungen in die Essener Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen bieten. Die Anbindung an die A40 oder A52 ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit per Auto.

Im Umkreis von wenigen Gehminuten gibt es Supermarktketten wie Rewe oder Aldi für den täglichen Bedarf, dazu Apotheken, Arztpraxen und kleinere Geschäfte. Für Familien sind Grundschulen und Kitas in der Nähe vorhanden. Erholungsmöglichkeiten bietet der Weststadtpark, ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Spielplätzen und Grünflächen, das fußläufig erreichbar ist.

Die Gegend ist durch gemischte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen charakterisiert, kombiniert mit einer lebhaften Nachbarschaft. Cafés, Bistros und lokale Imbisse runden das Angebot ab. Durch die Nähe zur Universität Duisburg-Essen (Campus Essen) und zur Innenstadt ist die Lage auch für Pendler:innen attraktiv.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Fernwärme**

Wesentlicher Energieträger

**FERN**

Gültig bis

**20.07.2024**







Ansicht



Frontansicht





Gartenansicht

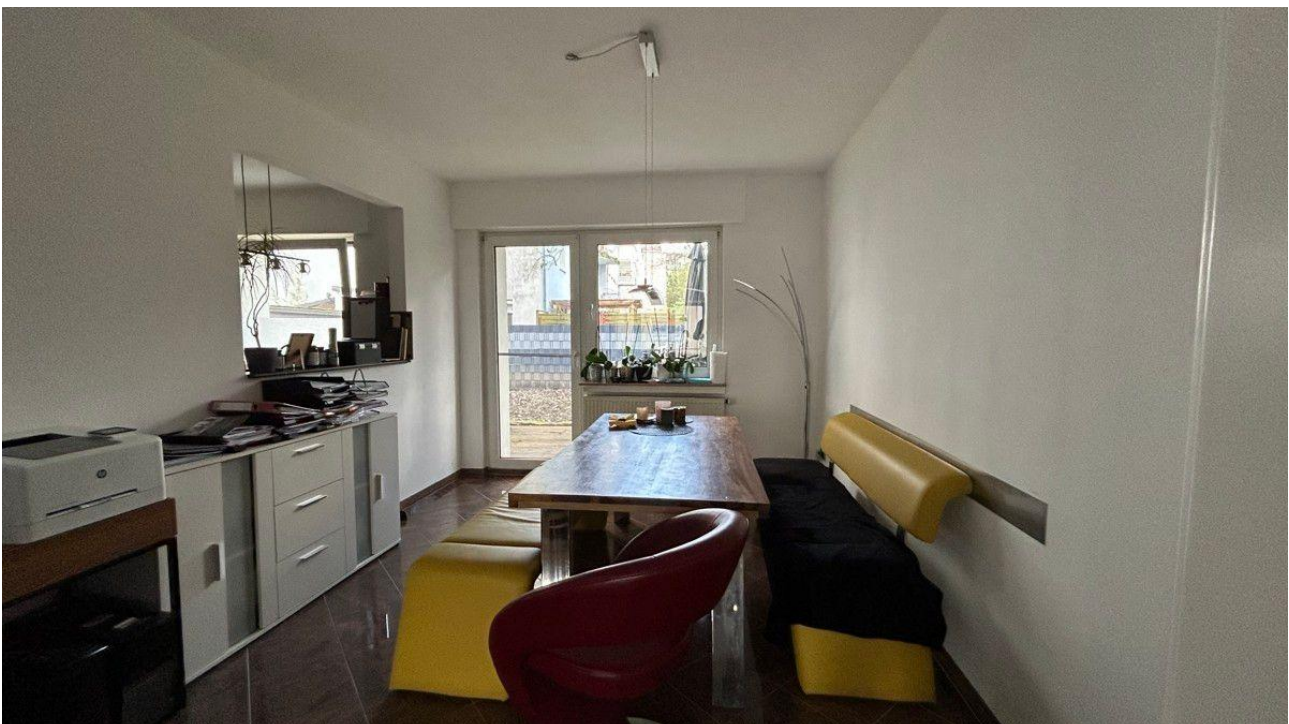


Terrasse/ Garten





Treppenhaus



Wohnzimmer





Wohnzimmer

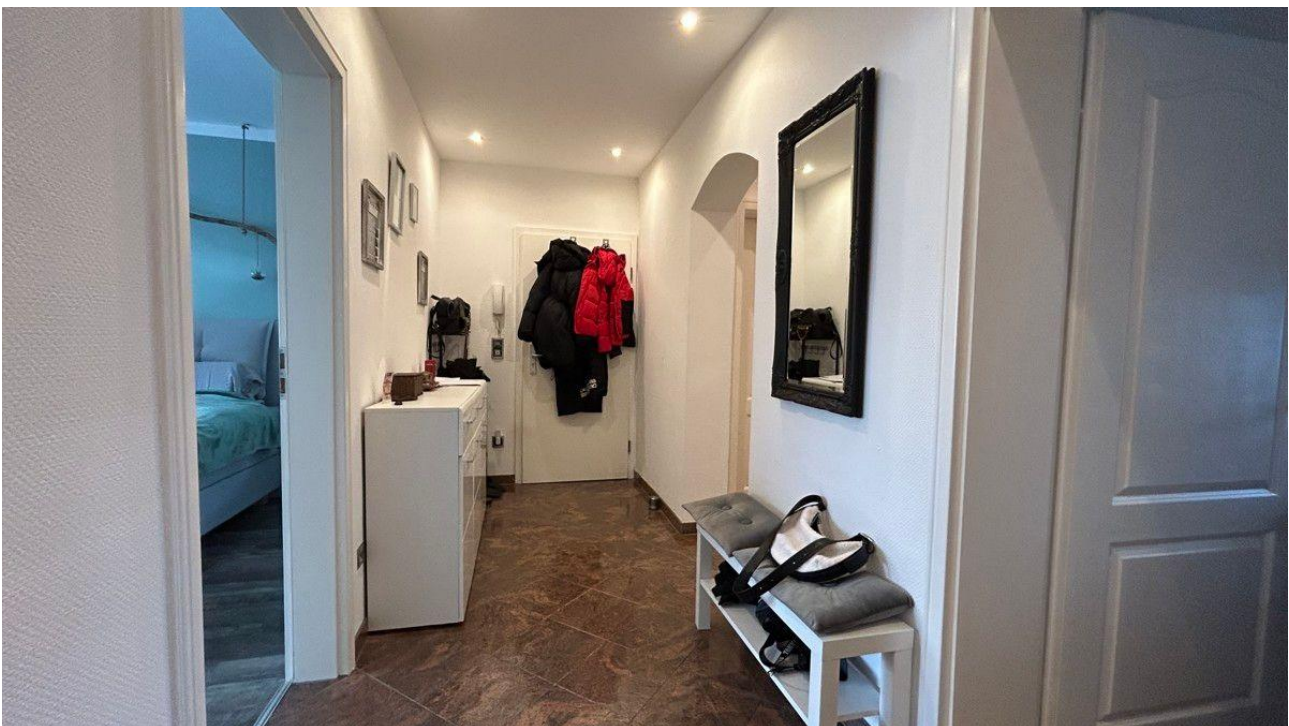


Küche



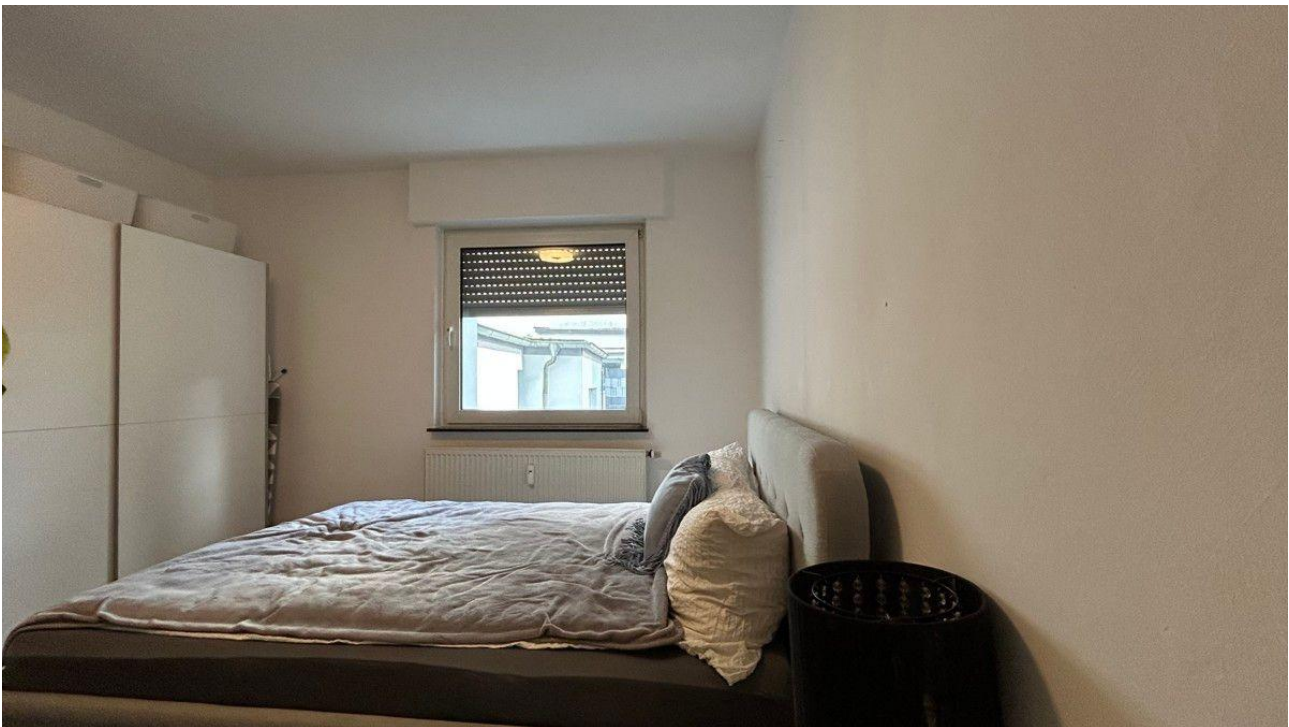


Schlafzimmer

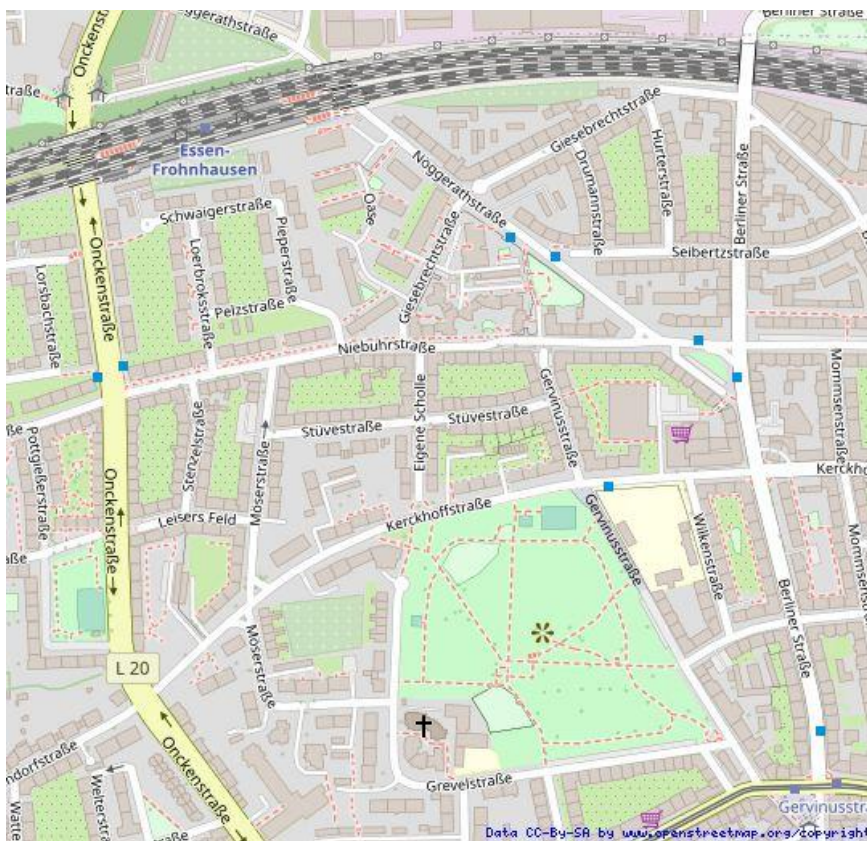


Flur





Schlafzimmer 2



Lageplan

## Kontakt

### **Wierig Immobilien GmbH**

Frintroper Straße

45359 Essen / Frintrop

Telefon: +49 1522 6980528

E-Mail: mb@wierig-immo.eu

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Marvin Böck

### **Impressum**

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

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

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

