



**Immobilien-Exposé**

**\*\*Renditestarker Garagenhof mit 16  
Garagen samt Doppelhaus auf großem  
Grundstück!\*\***

**Objekt-Nr.:**

**6176**

## Haus zum Kauf

in 45329 Essen / Altenessen-Nord



## Details

### Kamin

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.) <b>150 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>6</b>	Nutzfläche (ca.) <b>20 m<sup>2</sup></b>
Grundstück (ca.) <b>1.860 m<sup>2</sup></b>	Anzahl Etagen <b>2</b>	Anzahl Schlafzimmer <b>4</b>
Anzahl Badezimmer <b>2</b>	Anzahl Terrassen <b>2</b>	Baujahr <b>1900</b>
Zustand <b>sanierungsbeduerftig</b>	Dachform <b>Satteldach</b>	Bauweise <b>Massiv</b>

## Beschreibung

Dieses vielseitige Objekt in Essen- Altenessen umfasst zwei sanierungsbedürftige Doppelhaushälften (gesamt ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Beide Einheiten verfügen über separate Terrassen und bieten durch ihren Modernisierungsbedarf die Chance, individuelle Wohnkonzepte oder Mietobjekte mit Wertsteigerungspotenzial zu realisieren. Die Grundsubstanz der Häuser ist gut, sodass Sanierungen sowohl schrittweise als auch im Gesamtpaket möglich sind.

Herzstück der Anlage ist ein vollvermieteter Garagenhof mit 16 Stellplätzen, der zuverlässige Mieteinnahmen sichert. Die Garage sind langfristig vermietet und eignen sich ideal für Anleger.

Das gesamte Grundstück erstreckt sich über ca. 1.860 m<sup>2</sup>, wobei sich hinter dem Garagenhof ein weiteres, großes Nutzungsareal anschließt, welches sich Ideal für Familien oder zukünftige Projekte eignet.

## Ausstattung

- + 1860 qm Grundstücksgröße
- + Bodenrichtwert 260,00€
- + Vollvermieteter Garagenhof
- + Mieteinnahmen 15.360€ p.a.
- + 16 Garagen insgesamt
- + 150 qm Wohnfläche
- + 2 Doppelhaushälften
- + Große Gartenfläche hinter dem Haus
- + Gute Verkehrsanbindung

## Sonstiges

Profitieren Sie von einer Vielzahl an Fördermöglichkeiten, um Ihren Traum von einem Eigenheim zu verwirklichen. Unser Team berät Sie gerne umfassend und individuell, um die für Sie optimalen Förderprogramme zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich kostenfrei beraten.

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.

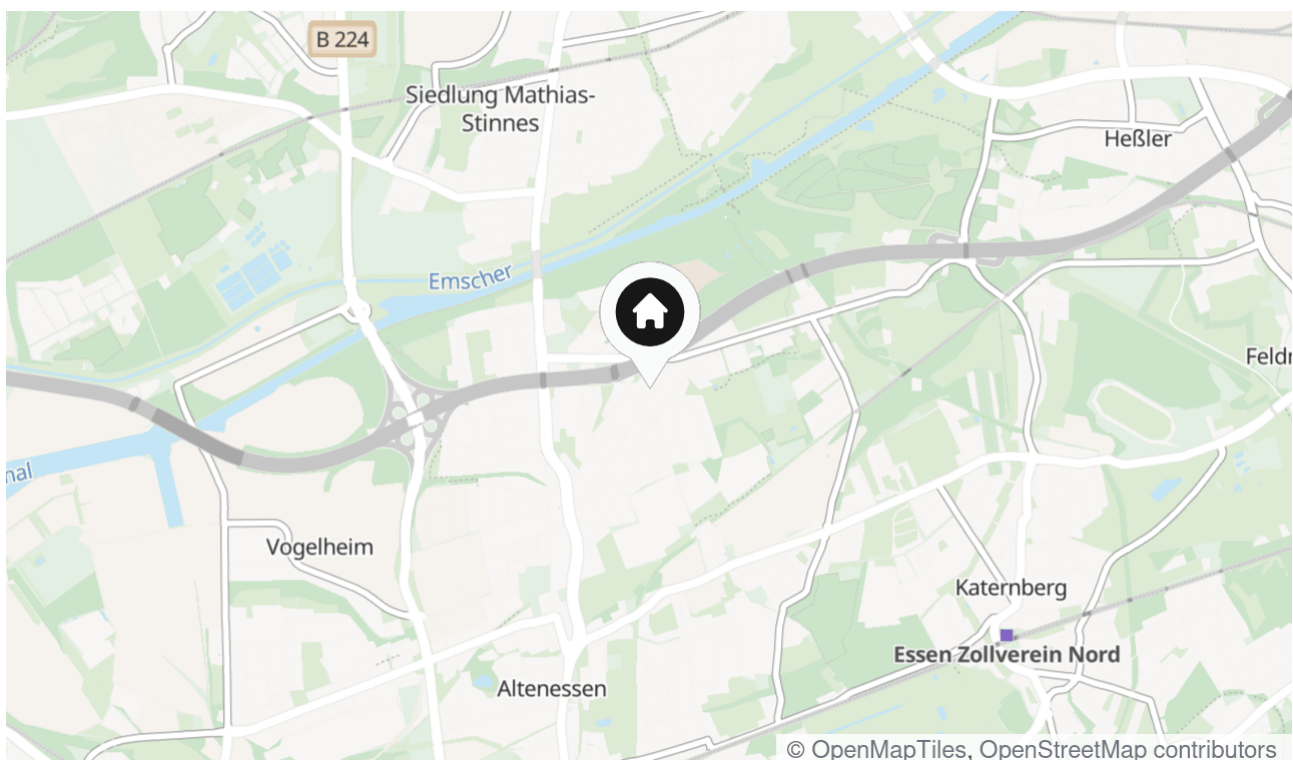
Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

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

45329 Essen / Altenessen-Nord

Die Immobilie liegt zentral im Essener Stadtteil Altenessen, einem lebendigen Quartier mit einer gelungenen Mischung aus Wohnbebauung und kleingewerblichen Nutzungen. Die hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt: U-Bahn-Stationen (z. B. Altenessen Mitte oder Karlsplatz) sowie zahlreiche Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Essener Innenstadt (ca. 10–15 Minuten) oder zum Hauptbahnhof. Autofahrer erreichen die A40 und A42 in wenigen Minuten, was Pendler\*innen oder gewerbliche Interessenten entgegenkommt. Der tägliche Bedarf ist durch Supermärkte, Einzelhandel und Dienstleister in unmittelbarer Umgebung gesichert. Die nahegelegenen Grünflächen wie der Altenessener Volkspark und der Krupp-Park bieten Raum für Erholung, während das Universitätsklinikum Essen (ca. 5 km) und das aufstrebende Nordviertel mit seiner kreativen Gewerbestruktur weitere Pluspunkte setzen. Die städtebauliche Dynamik Altenessens – geprägt durch die Aufwertung von Wohngebieten und innovative Gewerbeprojekte – unterstreicht das langfristige Entwicklungspotenzial dieser Lage, ideal für Investoren mit Visionen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



IMG\_9167



Außenansicht



Außenansicht hinten



Außenansicht vorne



Garagenhof



Einfahrt





Garten



Wohnzimmer Haus 1



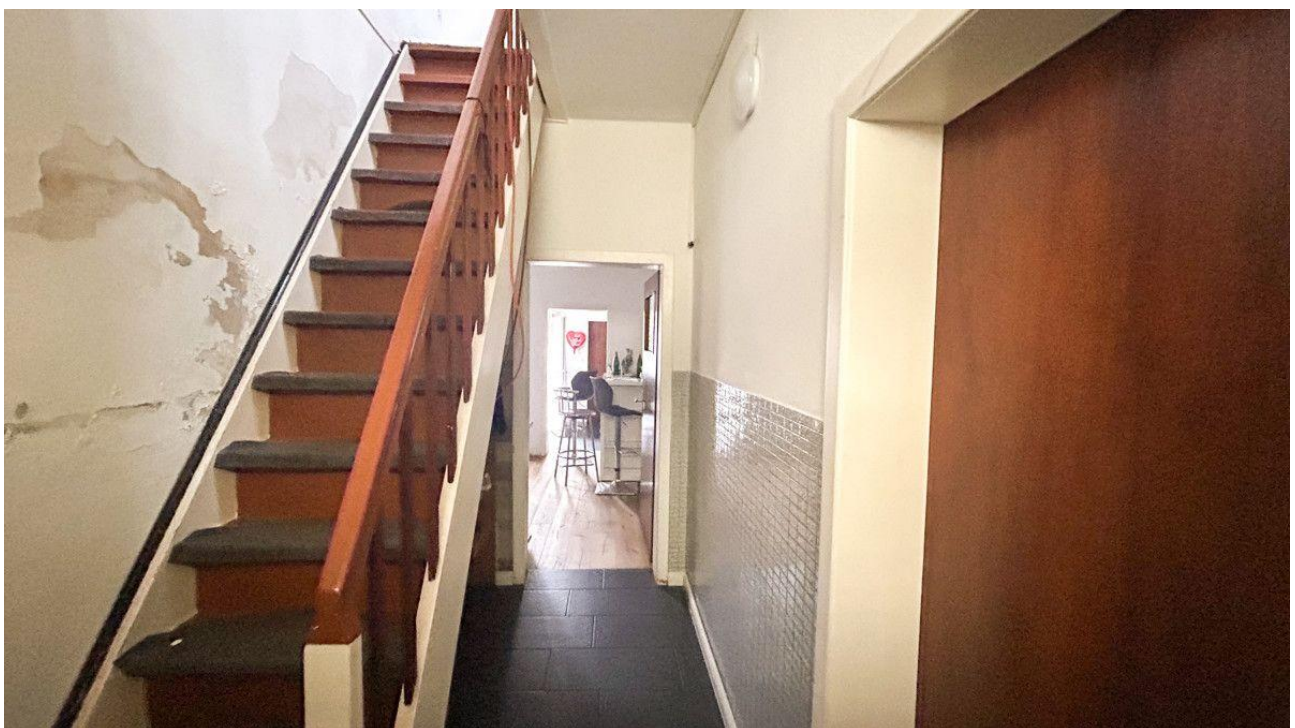
Küche Haus 1



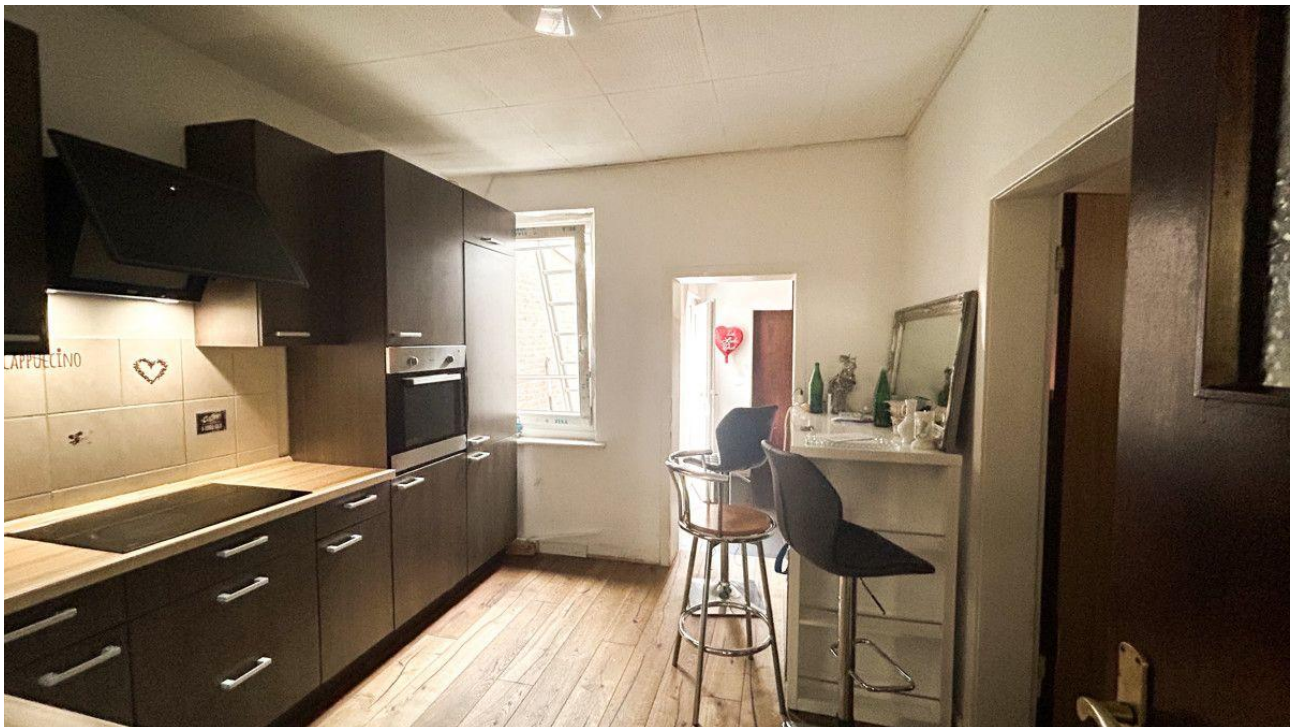
Küche Haus 1



Badezimmer/Flur Haus 1



Flur Haus 2



Küche Haus 2



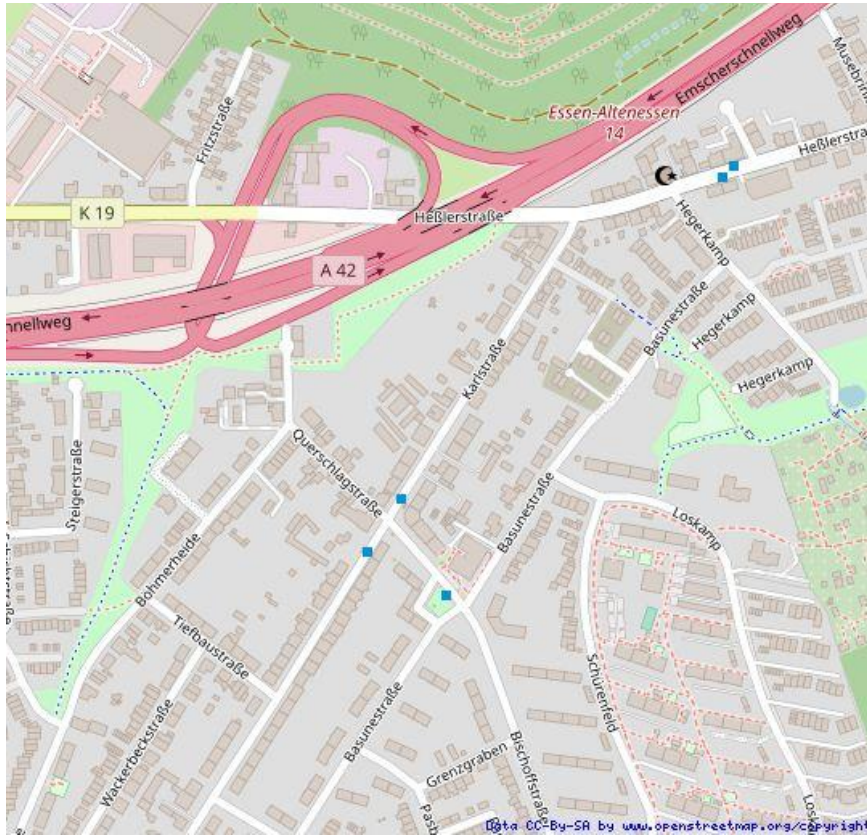
Wohnzimmer Haus 2



Wohnzimmer Haus 2



Terrasse Haus 2



Lageplan

## Kontakt

### **Wierig Immobilien GmbH**

Frintroper Straße

45359 Essen / Frintrop

Telefon: +49 1522 6980528

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

