



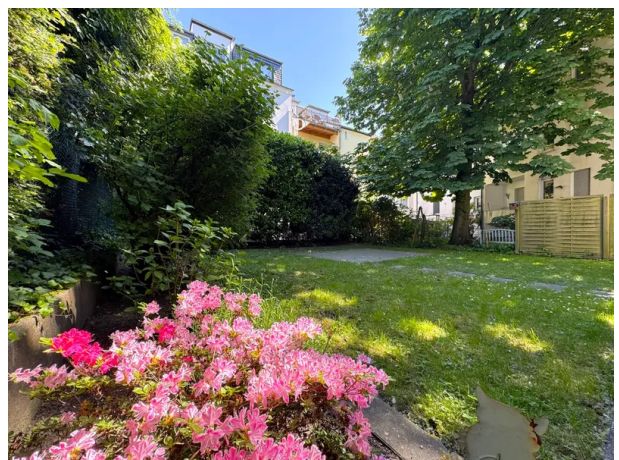
Anlageimmobilie

Top gepflegtes Mehrfamilienhaus in Rüttenscheid - provisionsfrei!

**Objekt-Nr.:
20056-3037**

labels.forSale

in 45130 Essen-Rüttenscheid





Details

Preise	Kaufpreis	850.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	41.400 €
	Mieteinnahmen (Ist)	34.000 €
Informationen	verfügbar ab	sofort
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 411,67 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 310 m²
	vermietbare Fläche	field.approximately 411,67 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1953
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Wohneinheiten	8
	Loggias	3
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Laminat
	Wasch/Trockenraum	✓
	Abstellraum	✓

Beschreibung

Das im Jahr 1953 erstellte Mehrfamilienhaus verfügt über acht gut geschnittene Wohnungen, die jeweils über zwei Räume, eine Küche, eine Diele und ein Badezimmer verfügen. Drei Wohnungen auf der linken Seite sind außerdem mit einer Loggia zur Gartenseite ausgestattet. Jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet und in dem renovierten Waschkeller gibt es separate Waschmaschinenanschlüsse. Das Gebäude befindet sich in einem sehr



gepflegten Allgemeinzustand, laufende Instandhaltungsarbeiten mit Reparaturpflege erfolgten regelmäßig durch die Eigentümer. Alle Wohnungen verfügen über weiß geflieste Badezimmer und über einen Laminat- oder Vinylboden. Die Wohnung im 1. Obergeschoss links wurde im Jahr 2023 komplett modernisiert. Die Mieteinnahmen betragen bei Vollvermietung (die Wohnung im Erdgeschoss rechts bleibt bis zur Veräußerung frei) EUR 41.400,00 jährlich. Sämtliche umlagefähigen Betriebskosten werden von den Mietern zusätzlich entrichtet.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale: - Dachneueindeckung inkl. Isolierung (1997) - Gas-Zentral-Heizung (Wolf-Brennwerttherme, 2018) - elektrische Warmwasserversorgung - weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (1992) - Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss - Laminat- und Vinylböden - weiß geflieste Bäder in allen Wohnungen - Reibeputz im Treppenhaus - Waschkeller mit separaten Anschlüssen

Sonstiges

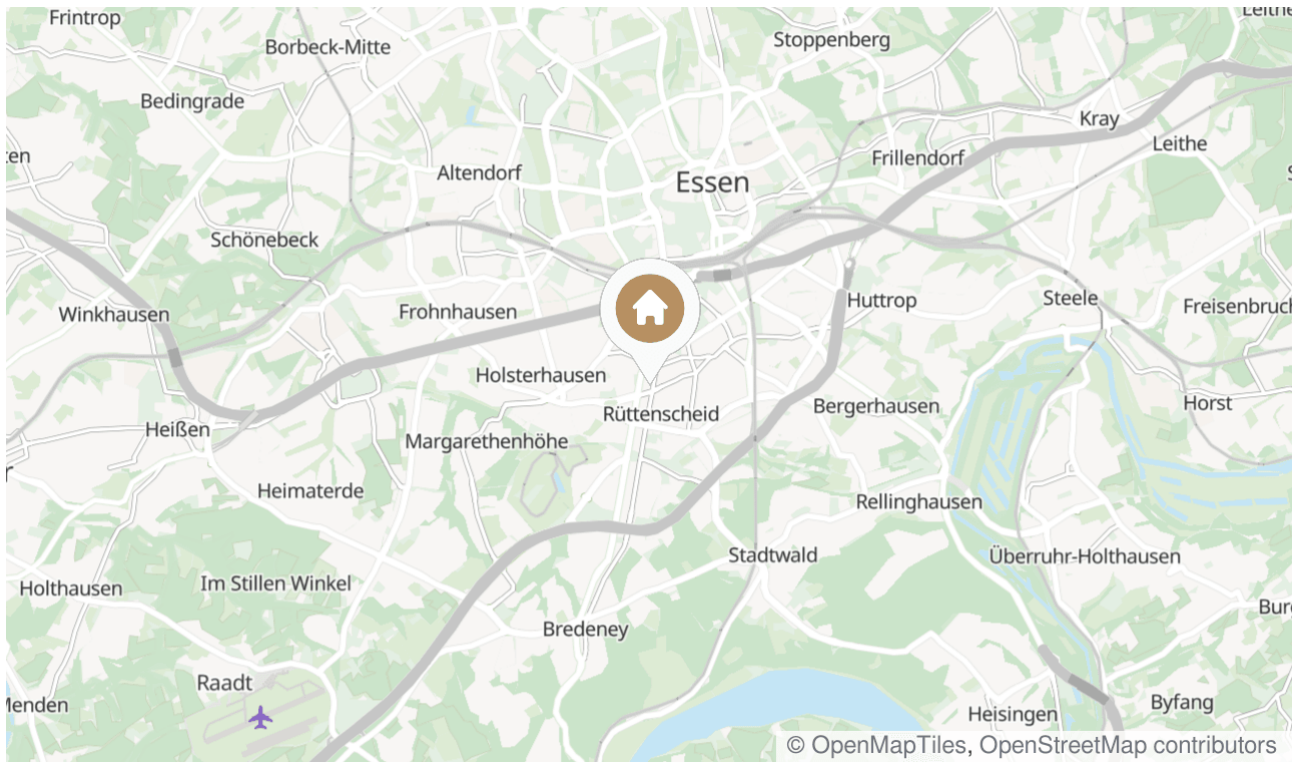
Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.



Lage & Umgebung

45130 Essen-Rüttenscheid

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer sehr beliebten und zentralen Wohnlage im Stadtteil Essen-Rüttenscheid, der durch seine Kombination aus urbanem Lebensstil und einer hohen Lebensqualität überzeugt. Umgebung und Infrastruktur: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Mehrere Bushaltestellen sowie die nächste U-Bahn-Station sind fußläufig gut erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen ermöglicht. Zudem bietet die nahegelegene Autobahnanbindung an die A40 und A52 eine schnelle Erreichbarkeit für Pendler in das gesamte Ruhrgebiet. Freizeit und Erholung: Das Haus liegt nur wenige Minuten vom beliebten Grugapark entfernt, einem der größten und schönsten Naherholungsgebiete in Essen. Hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und lange Spaziergänge im Grünen. Gleich nebenan befinden sich zudem das Messegelände und die Grugahalle. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie: Rüttenscheid ist bekannt für seine lebendige Gastronomieszene und das bunte Stadtleben. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen säumen die nahegelegene Rüttenscheider Straße, die auch Rü genannt wird und als Herzstück des Stadtteils gilt. Darüber hinaus befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte in unmittelbarer Nähe. Fazit: Die Immobilie bietet urbanes Wohnen in einer begehrten und gefragten Lage. Die exzellente Infrastruktur, die Nähe zu Grünflächen und das lebendige Umfeld machen diese Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger, die auf eine langfristige Investition mit Mietsteigerungspotenzial Wert legen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

23.07.2029

Ausstellungsdatum

23.07.2019

Endenergieverbrauch

159,3 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1953

Wesentlicher Energieträger

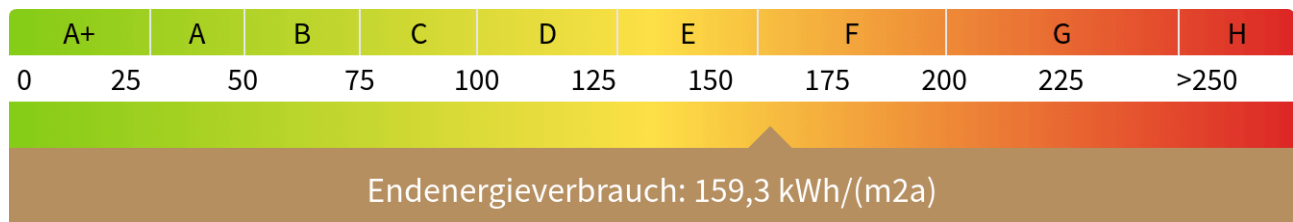
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Ansicht Straßenseite



Ansicht Gartenseite



Blick in den Garten



Waschkeller

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

