



**Anlageimmobilie**

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus,  
Nähe Innenstadt!**

**Objekt-Nr.:  
20056-3064**

# Anlageimmobilie zum Kauf

in 45127 Essen-Stadtmitte





## Details

|                                |                     |                              |
|--------------------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis           | <b>525.000 €</b>             |
|                                | Mieteinnahmen (Ist) | <b>32.175,72 €</b>           |
|                                | Käuferprovision     | <b>3.57 %</b>                |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab        | <b>sofort</b>                |
|                                | Provisionspflichtig | ✓                            |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche          | <b>ca. 350 m<sup>2</sup></b> |
|                                | Grundstücksfläche   | <b>ca. 238 m<sup>2</sup></b> |
|                                | vermietbare Fläche  | <b>ca. 350 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr             | <b>1963</b>                  |
|                                | Zustand             | <b>gepflegt</b>              |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen              | <b>4</b>                     |
|                                | Wohneinheiten       | <b>7</b>                     |
| <b>Ausstattung</b>             | Boden               | <b>Fliesen, Laminat</b>      |
|                                | Wasch/Trockenraum   | ✓                            |

## Stellplätze

|               |          |
|---------------|----------|
| <b>Garage</b> | Anzahl   |
|               | <b>3</b> |

## Beschreibung

Das im Jahr 1963 erstellte und voll unterkellerte Mehrfamilienhaus verfügt über sieben gut geschnittene Wohnungen und 3 Garagen auf dem Innenhof. Die Wohnungen unterteilen sich in zwei 3-Raum-Wohnungen und fünf 2-Raum-



Wohnungen, wobei die Küchen bei den beiden kleinen Wohnungen in die Wohnräume integriert sind. Das voll vermietete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand, laufende Instandhaltungsarbeiten mit Reparaturpflege erfolgten regelmäßig durch die Eigentümer. Die Mieteinnahmen betragen aktuell EUR 32.175,72 jährlich zzgl. sämtlicher umlagefähiger Betriebskosten. Die durchschnittliche Kaltmiete für die Wohnungen beträgt derzeit EUR 7,14/m<sup>2</sup> und ist somit durchaus steigerungsfähig.

## **Ausstattung**

Ausstattungsmerkmale: - Gas-Zentral-Heizung (Einbau 2000) - Gas-Etagen-Heizung in der Dachgeschosswohnung - elektrische Warmwasserversorgung - weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung - größtenteils Laminatböden - teilweise renovierte Badezimmer - 3 Garagen

## **Sonstiges**

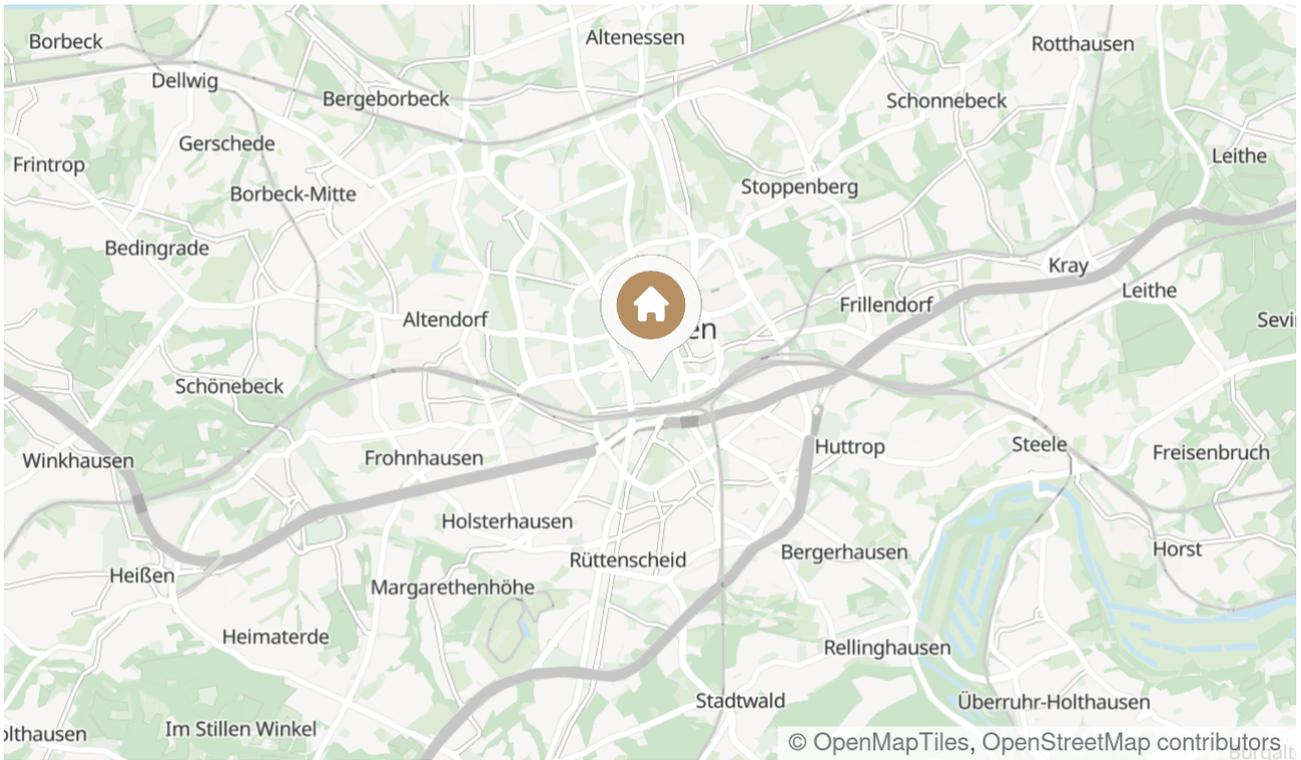
Provision: Für unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über die Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) berechnet vom beurkundeten Gesamtkaufpreis zu zahlen. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind. Sonstiges: Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Erlaubnis nicht gestattet und verpflichtet gegebenenfalls zu Schadenersatz. Die Information zu unseren Immobilienangeboten erhalten wir vom Eigentümer oder anderen Auskunftsbefugten. Diese Angaben geben wir ohne Übernahme einer Haftung für deren Richtigkeit an Kaufinteressenten weiter.



## Lage & Umgebung

45127 Essen–Stadtmitte

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler, dennoch ruhiger Wohnlage von Essen im beliebten Ostviertel. Dank der innerstädtischen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen nur etwa zehn bis fünfzehn Gehminuten entfernt. Dadurch bietet die Immobilie eine hervorragende Infrastruktur sowohl für Berufspendler als auch für Stadtbewohner, die kurze Wege schätzen. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, und der Hauptbahnhof gewährleistet eine exzellente Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet sowie überregionale Ziele. Auch mit dem Auto ist die Lage sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen A40 und A52 sind Städte wie Düsseldorf, Bochum oder Dortmund schnell erreichbar. Trotz der zentralen Lage bietet die Straße ein ruhiges Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr und Tempo-30-Begrenzung. Das Ostviertel zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur aus, in der Altbaucharme und moderne Stadtentwicklung harmonisch ineinandergreifen. Grünflächen und kleinere Parks in der näheren Umgebung sorgen für Erholungsmöglichkeiten und steigern die Wohnqualität.



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

**12.10.2035**

Ausstellungsdatum

**13.10.2025**

Endenergieverbrauch

**65,72 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**B**

Baujahr

**1963**

Wesentlicher Energieträger

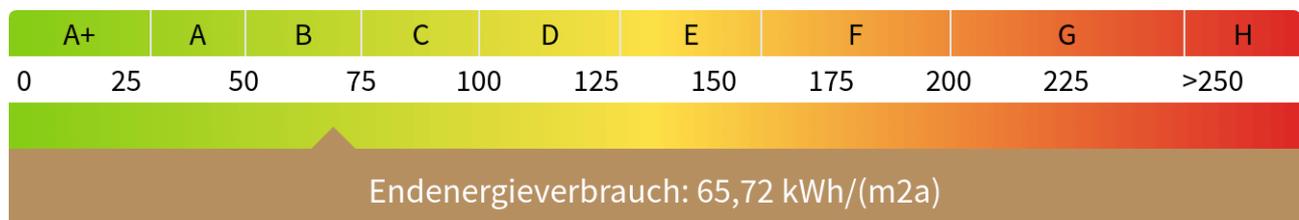
**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Ansicht Straßenseite



Garagenhof

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

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

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

