

Essen / Holsterhausen

# Für clevere Anleger: Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26029011



**KAUFPREIS: 700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 359 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 258 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26029011	Kaufpreis	700.000 EUR
Wohnfläche	ca. 359 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	16	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	8	Vermietbare Fläche	ca. 359 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1961		

Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	161.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.05.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Die Immobilie



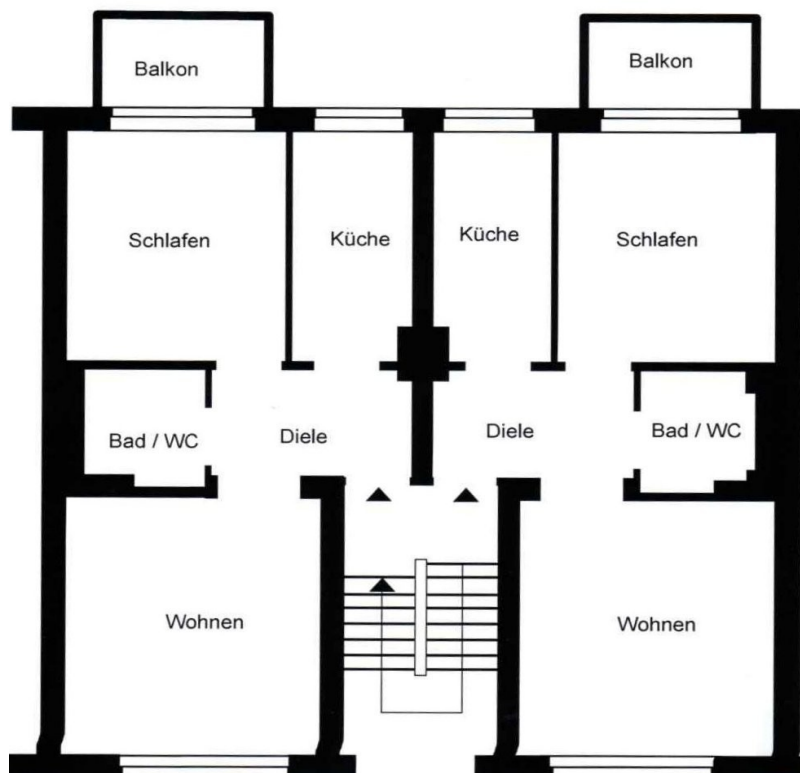
Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

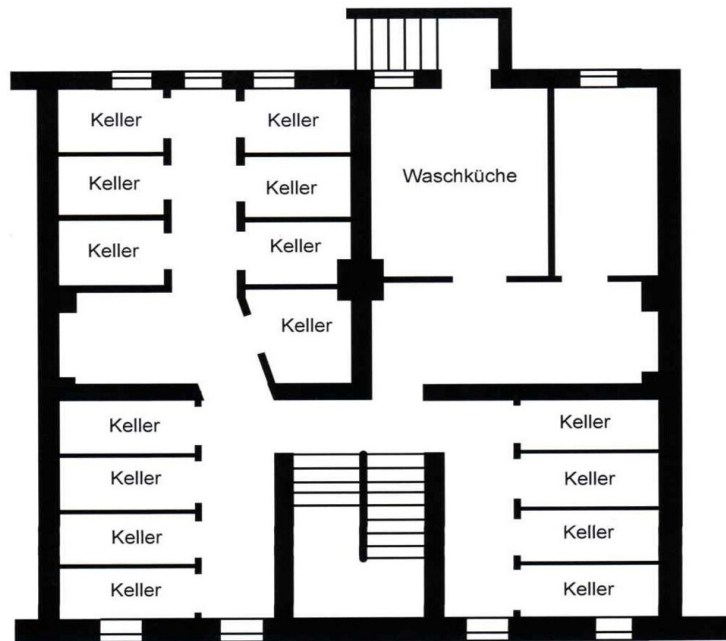
## Die Immobilie

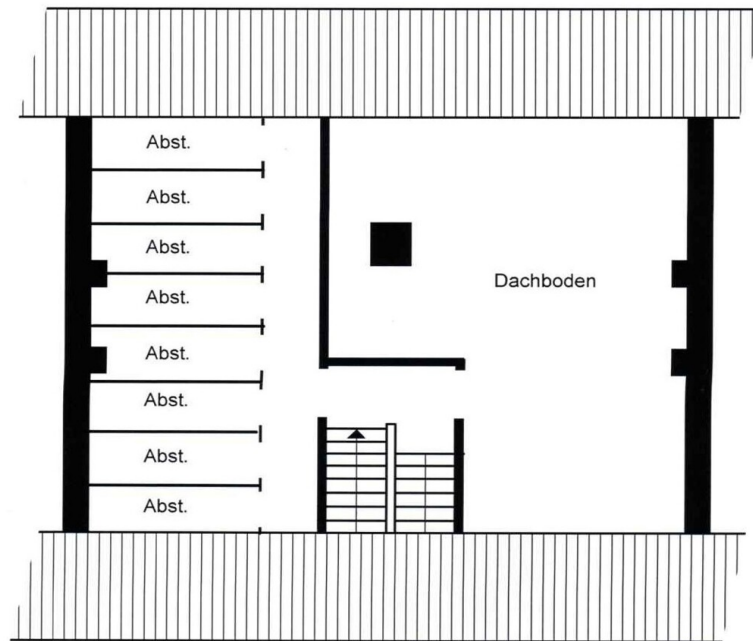


Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Ein erster Eindruck**

In gewachsener Wohnlage präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 als attraktive Kapitalanlage mit solider Struktur und nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Das Objekt umfasst insgesamt acht Wohneinheiten, die sich durch einen einheitlichen und funktionalen Grundriss auszeichnen. Sechs Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup>, während zwei Einheiten mit ca. 43 m<sup>2</sup> leicht kompakter geschnitten sind. Sämtliche Wohnungen bieten ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad sowie einem eigenen Balkon, der den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Ein besonderes Plus stellt die anteilige Gartennutzung für zwei der Einheiten dar, die den Bewohnern zusätzlichen Freiraum im Grünen ermöglicht und die Attraktivität dieser Wohnungen nochmals steigert.

Einige der Wohnungen sind bereits mit Einbauküchen ausgestattet, was sowohl die Vermietbarkeit als auch den Wohnwert erhöht. In den vergangenen fünf Jahren wurden zudem diverse Renovierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen durchgeführt, sodass sich das Objekt in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung, die eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet.

Im Dachgeschoss stehen zusätzliche Flächen in Form eines Dachbodens sowie weiterer separater Abstellräume zur Verfügung. Ergänzend dazu bietet das Kellergeschoss verschiedene Kellerräume sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche, die den praktischen Nutzen der Immobilie sinnvoll abrundet.

Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine klare Struktur, die gefragten Wohnungsgrößen sowie eine stabile Vermietbarkeit und stellt somit eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die auf langfristige Wertbeständigkeit setzen.

**Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Ausstattung und Details**

- Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten
- Baujahr 1961
- 6 Wohneinheiten mit ca. 45 m<sup>2</sup> und 2 Wohneinheiten mit ca. 43 m<sup>2</sup> je Wohneinheit
- alle Wohneinheiten sind vermietet - Jahreskaltmiete 41.880,- Euro
- alle Wohnungen sind baugleich mit jeweils 2 Räumen, Küche, Bad, Diele und Balkon
- 2 Wohnungen haben eine anteilige Gartennutzung
- einige Wohnungen verfügen über zusätzliche Einbauküchen
- Gaszentralheizung
- Diverse Wohnungsrenovierung in den letzten 5 Jahren
- 2017 - neue Haustüre
- 2020 - neue Klingelanlage
- 2021 - Hausrückfassaden /Balkonsanierung

**Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Alles zum Standort**

**Dieses schöne Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Essen-Holsterhausen, nahe dem Essener Stadtzentrum und direkt angrenzend an den Stadtteil Rüttenscheid. Auch das Uniklinikum befindet sich in der Nähe.**

**Hier finden sich noch viele, architektonisch ansprechende Häuser aus der Gründerzeit mit sehr hoher Wertbeständigkeit. Durch die Nähe zum Zentrum und doch umgeben von zahlreichen Grünanlagen, profitieren Sie hier von einer hervorragenden Infrastruktur. Die optimale Anbindung an die A52 leitet Sie in ca. 25 Autominuten nach Düsseldorf. Auch Mülheim, Velbert, Wuppertal, Bochum und Dortmund sind schnell zu erreichen. Zum Shoppen gelangen Sie zu Fuß oder mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell in die Innenstadt.**

**Ein Restaurantbesuch in Rüttenscheid, eine Fahrradtour oder eine Joggingrunde im Mühlbachtal oder Stadtgarten, die Freizeitgestaltung lässt hier keine Wünsche offen. Fußläufig finden sich hier ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Ärzte und Schulen. Zentral und doch die Natur direkt vor der Haustür!**

**Objektnummer: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Frank Kups**

---

**Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid**

**Tel.: +49 201 - 87 42 40 0**

**E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**