

Essen / Holsterhausen

# Für clevere Anleger: Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten und Entwicklungspotenzial

CODE DU BIEN: 26029011



PRIX D'ACHAT: 700.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 359 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 258 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26029011</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>700.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 359 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>16</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2021</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>8</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>8</b>	<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 359 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1961</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>161.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>17.05.2028</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1961</b>

CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## La propriété



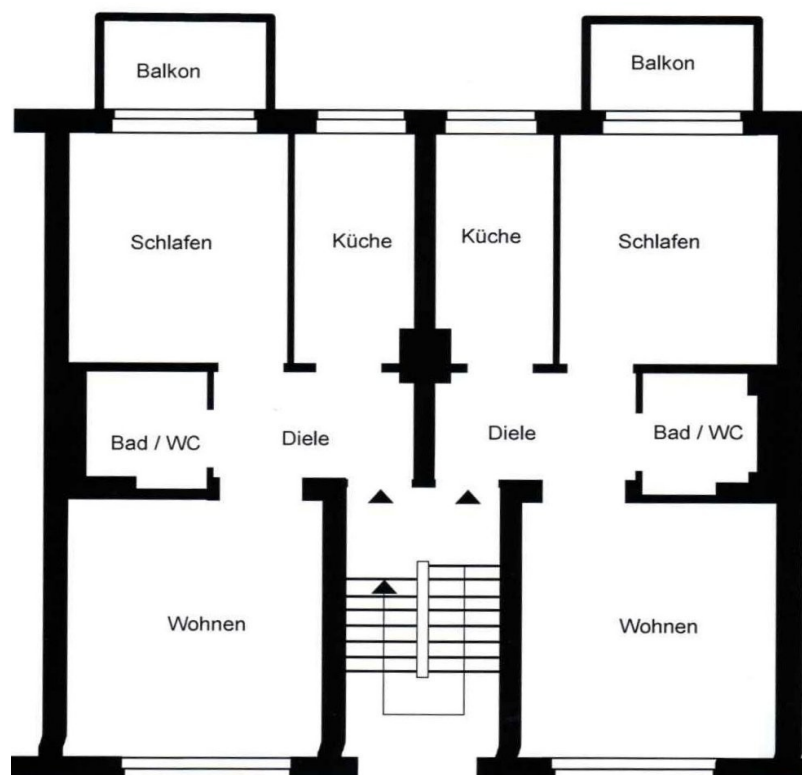
CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

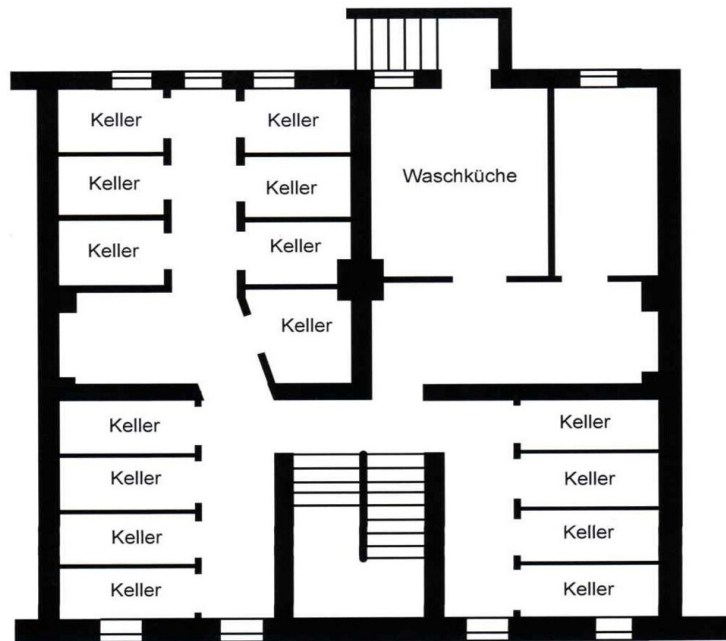
## La propriété

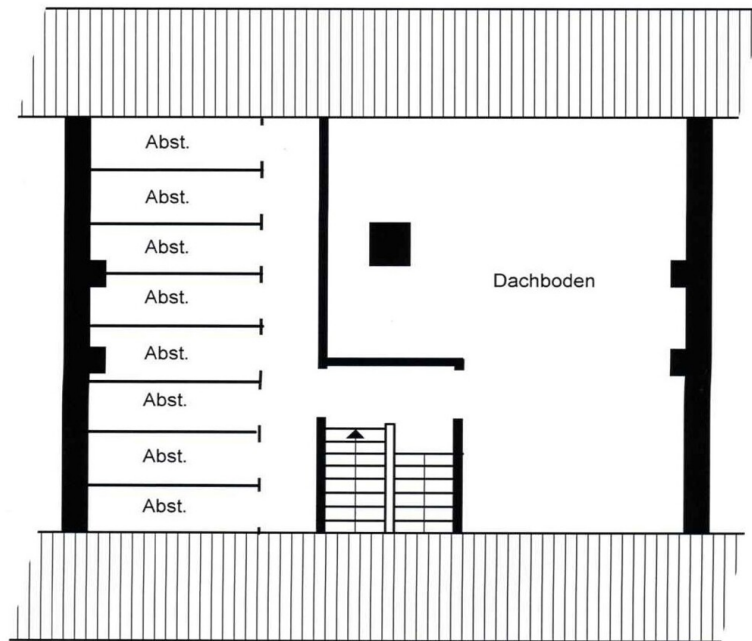


CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Tout sur l'emplacement**

**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!**

**CODE DU BIEN: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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