

Essen / Holsterhausen

# Für clevere Anleger: Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten und Entwicklungspotenzial

VP azonosító: 26029011



VÉTELÁR: 700.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 359 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 258 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Áttekintés

VP azonosító	26029011
Hasznos lakótér	ca. 359 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	16
Hálósobák	8
Fürdoszobák	8
Építés éve	1961

Vételár	700.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Bérelhető terület	ca. 359 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	161.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.05.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Az ingatlan



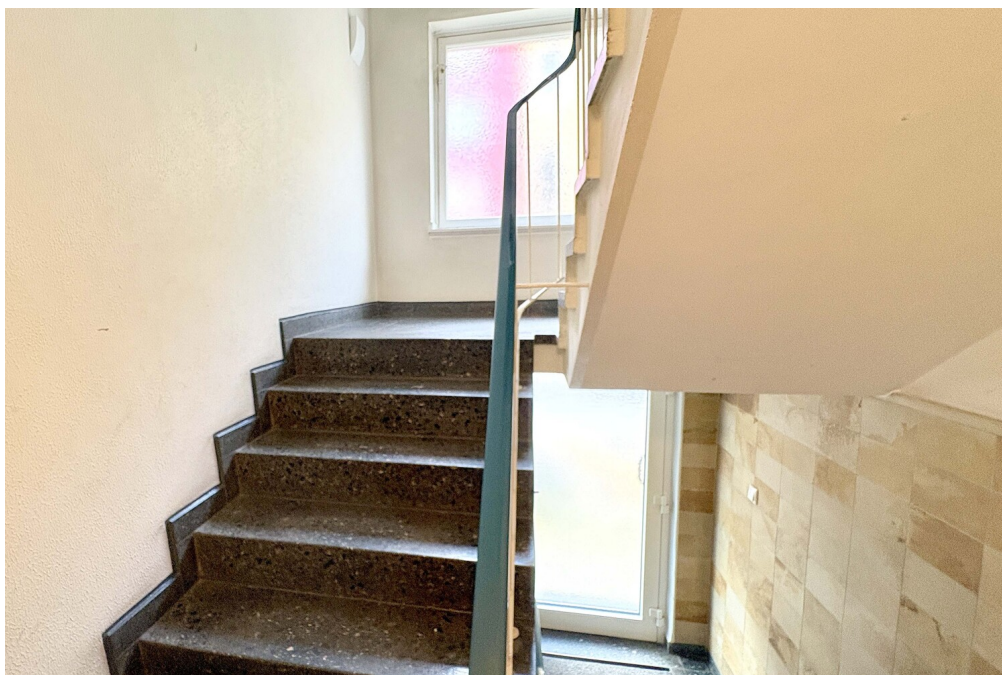
VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Az ingatlan



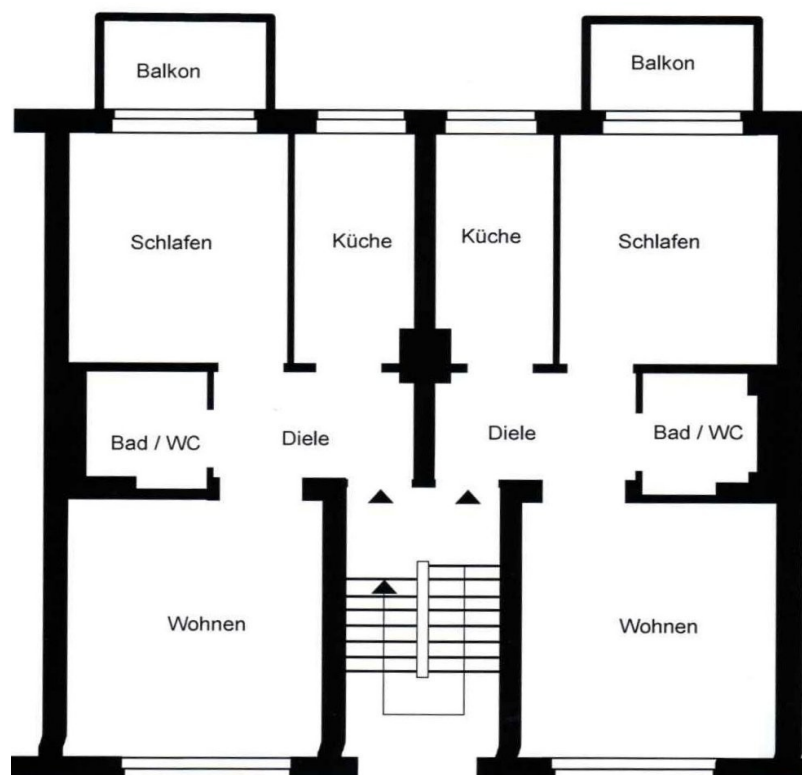
VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

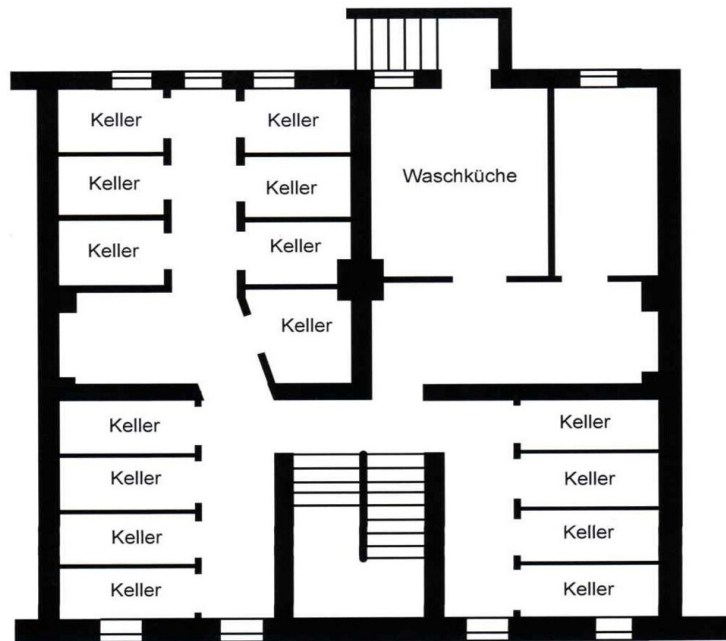
## Az ingatlan

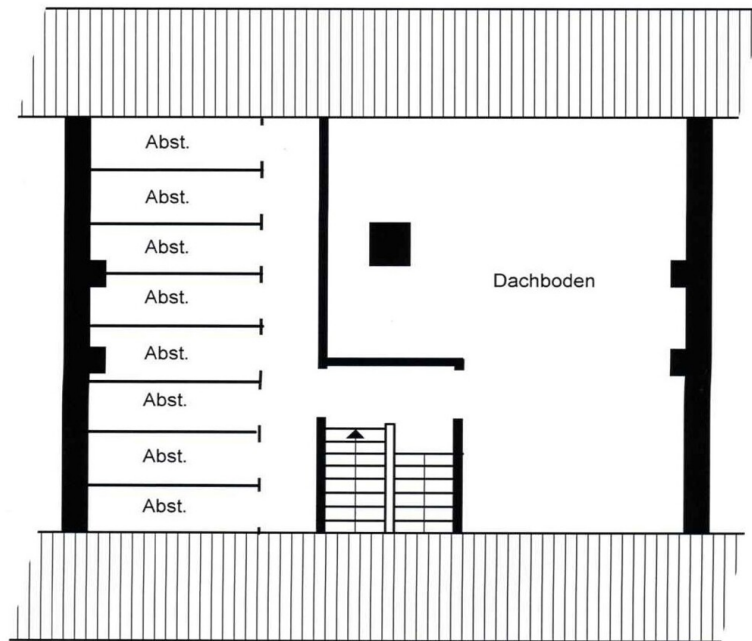


VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Az elso benyomás**

**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.**

**VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Minden a helyszínrol**

**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!**

**VP azonosító: 26029011 - 45147 Essen / Holsterhausen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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