Essen / Holsterhausen

Selbst wohnen - attraktives Invest! Mehrfamilienhaus mit freier Gartenwohnung

Objektnummer: 26029022-H



KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 262 m²

Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

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

Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26029022-H
Wohnfläche	ca. 253 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1929

Kaufpreis	600.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.04.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	160 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

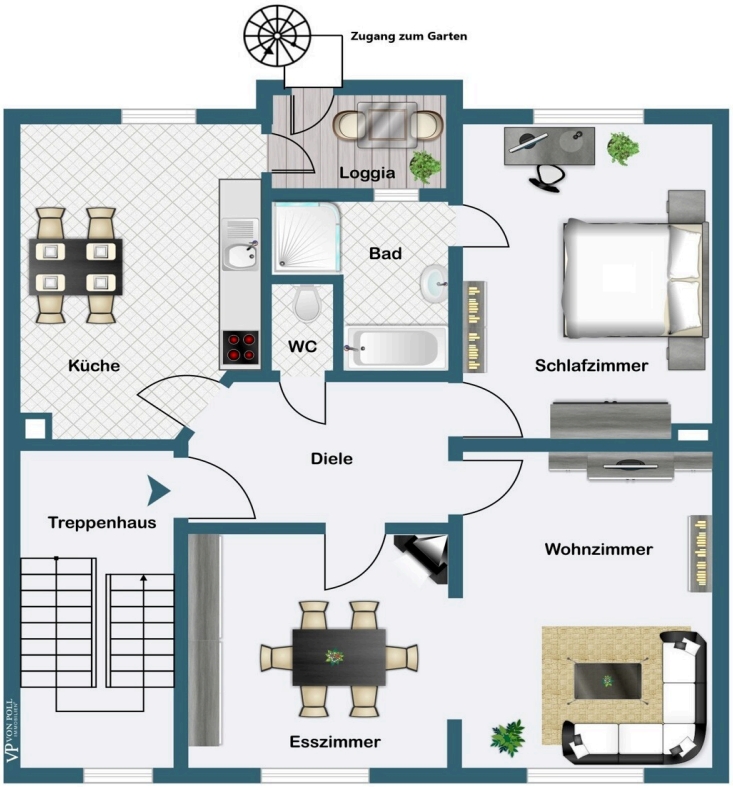
Die Immobilie





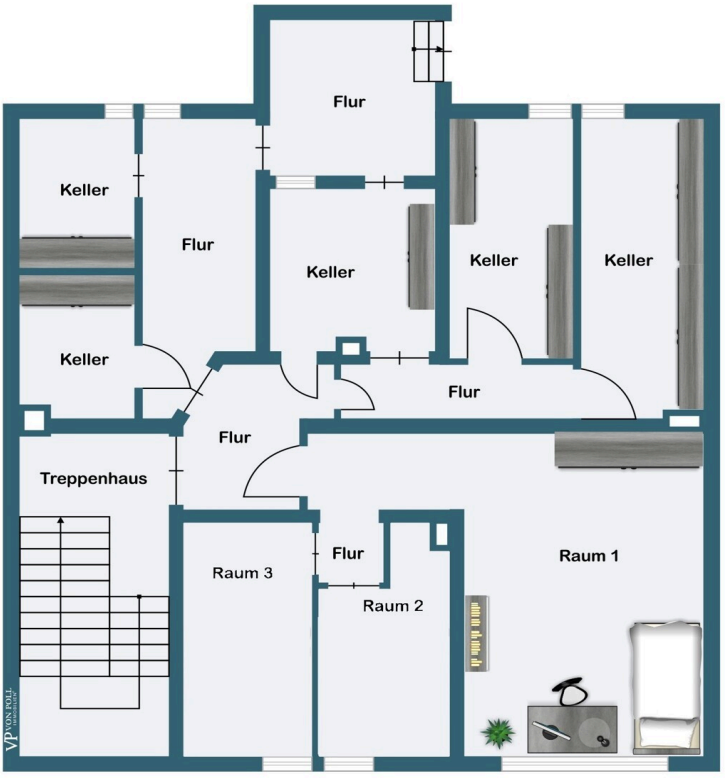
Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Grundrisse




Loggia
Bad
WC
Küche
Schlafzimmer
Diele
Treppenhaus
Wohnzimmer
Esszimmer


Loggia
Bad
WC
Küche
Schlafzimmer
Diele
Treppenhaus
Wohnzimmer
Esszimmer



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: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1929 verbindet klassische Architektur mit großzügigen Grundrissen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf drei Etagen verteilen sich drei annähernd baugleiche Wohnungen mit Wohnflächen von rund 83 bis 85 m². Zwei Wohneinheiten sind derzeit langfristig und vergleichsweise moderat vermietet, während die Erdgeschosswohnung frei steht und sowohl zur Eigennutzung als auch zur individuellen Neuvermietung zur Verfügung steht. Abhängig von den jeweils geltenden gesetzlichen und mietvertraglichen Rahmenbedingungen kann sich perspektivisch weiteres Potenzial für eine Weiterentwicklung der Mieterträge ergeben.

Großzügige Grundrisse
Die durchdachten Grundrisse schaffen eine klare und angenehme Wohnstruktur. Jede Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer und ein separates Esszimmer, ergänzt durch Küche, Diele, Bad mit Dusche und Badewanne und separatem WC. Die jeweils vorhandene Loggia erweitert den Wohnraum um einen attraktiven Außenbereich. Während die Loggien im Ober- und Dachgeschoss als private Freiflächen dienen, ist die Loggia der Erdgeschosswohnung vollständig verglast und dadurch ganzjährig als geschützter zusätzlicher Wohnbereich nutzbar.

Zusätzliche Flächen im Kellergeschoss
Das Kellergeschoss bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen, die individuellen Bedürfnissen entsprechend als Hobby-, Arbeits-, Lager- oder Rückzugsbereiche gestaltet werden können.

Garten und Außenbereich
Der zum Haus gehörende Garten steht der Erdgeschosswohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und erweitert deren Wohnqualität um einen privaten Außenbereich. Der Zugang erfolgt über eine außenliegende Wendeltreppe, die direkt von der Loggia der Erdgeschosswohnung in den Garten führt. Eine überdachte Terrasse auf Gartenniveau bietet zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien und macht den Garten zu einem besonders attraktiven Bestandteil der Erdgeschosswohnung.

Attraktive Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage
Die derzeit freie Erdgeschosswohnung eröffnet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, das eigene Zuhause nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten und zugleich von den beiden bereits vermieteten Einheiten zu profitieren (Nettojahreskaltmiete: ca. 13.710,- Euro). Gleichzeitig bietet sich eine interessante Ausgangslage für eine schrittweise qualitative Weiterentwicklung. Mit gezielten Modernisierungen lässt sich die Wohnqualität steigern. Insbesondere bei einem

Mieterwechsel bietet sich Potenzial, die Wohnungen zeitgemäß zu bewerten. Ergänzt durch die großzügigen Nutzflächen im Keller und den Garten entsteht eine vielseitig nutzbare Immobilie mit einer überzeugenden Verbindung aus privatem Wohnen, laufenden Mieteinnahmen und langfristiger Wertperspektive – ideal für Eigennutzer mit Blick auf nachhaltige Immobilieninvestition.

Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Baujahr 1929
- 2 Wohneinheiten sind vermietet (Nettojahreskaltmiete: ca. 13.710,- Euro)
- Mieterhöhungen im gesetzlichen Rahmen sind möglich
- die Erdgeschoss-Wohnung ist frei verfügbar und nicht bei der Nettojahreskaltmiete enthalten
- die Erdgeschoss-, Obergeschoss-, und Dachgeschosswohnung sind ungefähr baugleich
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Keller (3 Räume)
- Gasetagenheizung
- Garten mit Terrasse
- Wendeltreppe vom Garten in die EG-Wohnung
- Bleiglasfenster im Treppenhaus

Objektnummer: 26029022-H - 45147 Essen / Holsterhausen

Alles zum Standort

Diese Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Essen-Holsterhausen, nahe dem Essener Stadtzentrum und direkt angrenzend an den Stadtteil Rüttenscheid. Auch das Uniklinikum befindet sich unmittelbar 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: 26029022-H - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com