

Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

# Anlegen leicht gemacht - Gepflegtes 4-Parteienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24029015



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 651 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

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

Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24029015
Wohnfläche	ca. 256 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1939
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergiebedarf	180.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.03.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

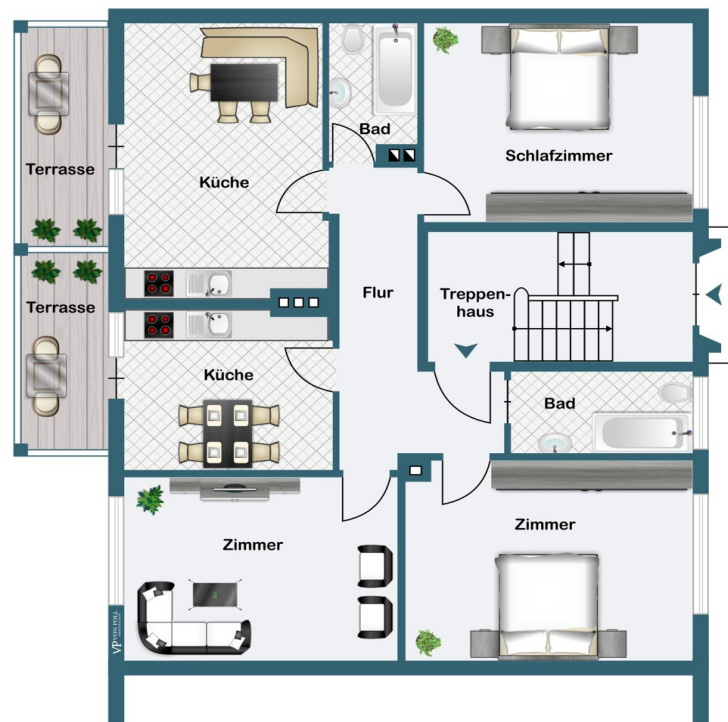
## Die Immobilie



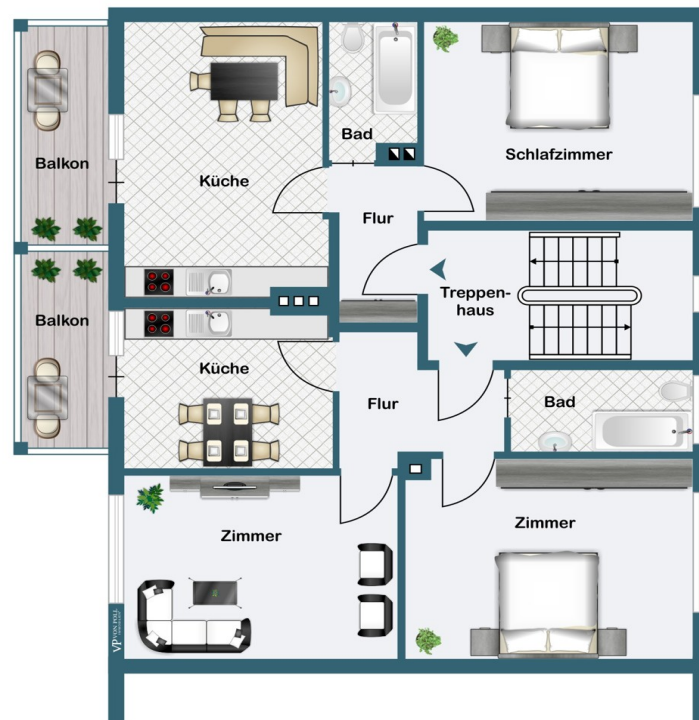


Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

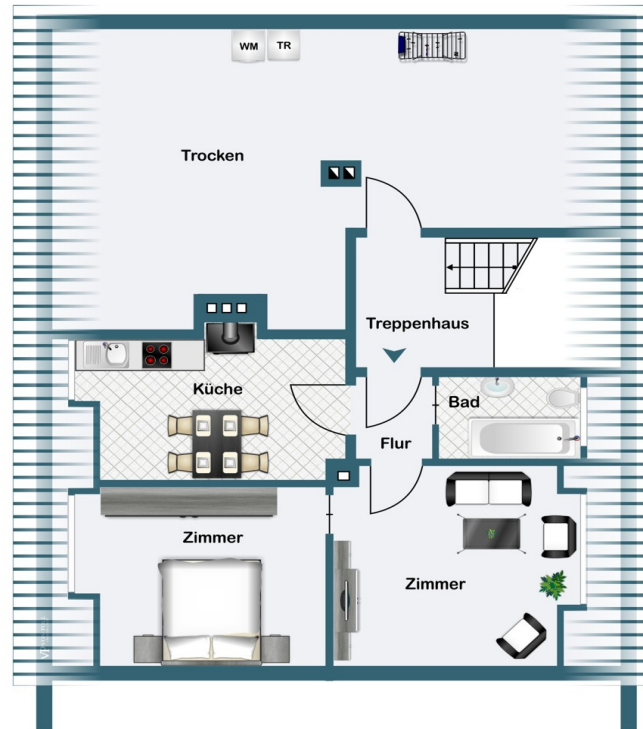
## Grundrisse



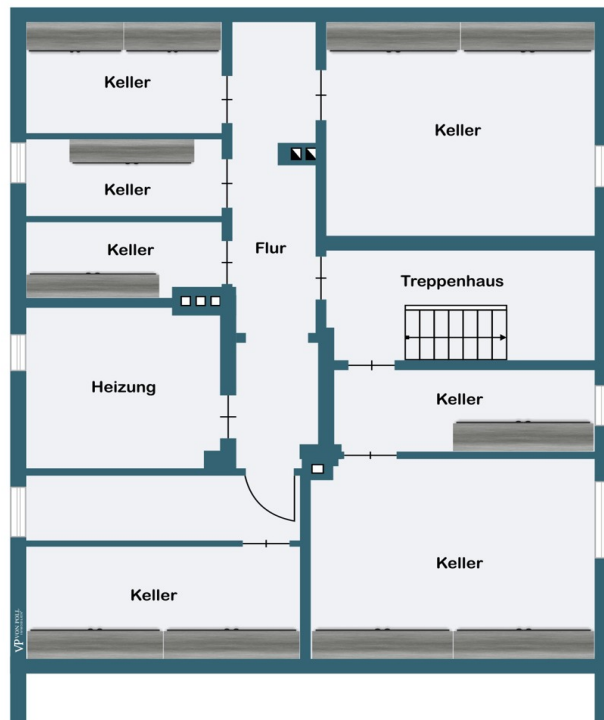
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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



Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Ein erster Eindruck

Vermieten leicht gemacht ! Gepflegtes 3-Familienhaus in ruhiger Lage. Dieses solide Stadthaus mit drei Wohneinheiten wurde im Jahr 1939 als voll unterkellertes Massivbau errichtet. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf ca. 256m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss mit ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über eine schöne 4-Raum Wohnung mit einer Terrasse und einem Sonnengarten. Sie hat 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad und einen Abstellraum. Im 1. Obergeschoss liegen zwei Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> bzw. 45 m<sup>2</sup>. Sie verfügen jeweils nun über 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und jeweils einem Balkon. Das Dachgeschoß verfügt über ein 2-Zimmer Wohnung. Sie bietet Küche, Diele und auf einer Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>. Hinter dem Haus befindet sich ein Garten, der aktuell von der Mieterin des Erdgeschosses genutzt wird. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind gut und langfristig vermietet. Die Dachgeschosswohnung ist aktuell frei gezogen und wurden noch nicht wieder vermietet. Alle Wohnungen werden über eine Nachtspeicherheizung versorgt. Die Jahresnettokaltmiete des Objektes beträgt derzeit ca. 21.936 € ( = Sollmiete : beinhaltet die letzte Miete der nicht vermieteten Wohnung im DG) . Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem guten Zustand, bedarf jedoch teilweiser Renovierungen. Zusammenfassend kann man sagen, dass diese Immobilie aufgrund der guten Mikrolage und der soliden Substanz auch zukünftig eine gut vermietbare Kapitalanlage sein wird. Überzeugen Sie sich selbst! Für weitere Informationen sowie Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- 2 Garagen
- Garten
- Terrasse
- 2 Balkone
- Gemeinschaftswaschküche
- Gemeinschaftskellerraum (Partykeller)
- solide Bausubstanz
- Gut vermietbare und beliebte Lage
- Südausrichtung
- ansprechende Erscheinung
- Großer Garten
- Gute Mieterschaft

Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Alles zum Standort

Essen Bergerhausen Bergerhausen unterteilt sich, getrennt durch die Ruhrallee, in Ober- und Unterbergerhausen und liegt zwischen Steele und Überrauch-Hinsel im Osten, der Ruhr im Südosten, Rellinghausen im Süden, Rüttenscheid und Stadtmitte im Westen und schließlich Huttrop im Norden. Zentral gelegen finden sich viele Sportmöglichkeiten und gleich vier Fitnessstudios konkurrieren um ihre Mitglieder. Die Bezirkssportanlage „Am Krausen Bäumchen“ liegt, wie der Name schon sagt, „Am Krausen Bäumchen“. Der Geschichte nach pflanzten die Bewohner Bergerhausens zu Ehren von Bischof Altfried von Hildesheim eine Linde – das „Krause Bäumchen“ – die der Überlieferung nach über 1000 Jahre alt wurde, ehe ein Blitzschlag sie 1885 zerstörte. Bis heute erinnert ein Kreuz daran. Die außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung, der Anschluss an die A52, die A40 und die B227 verbindet Pendler mühelos mit dem gesamten Ruhrgebiet und der näheren Umgebung.

**Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 180.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist F.



Objektnummer: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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