

Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

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

VP azonosító: 24029015



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 256 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 651 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Áttekintés

VP azonosító	24029015
Hasznos lakótér	ca. 256 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
ÉPÍTÉS ÉVE	1939
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Lakás buildings and income properties	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2000
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektro	Teljes energiaigény	180.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.03.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Elektromosság		

VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

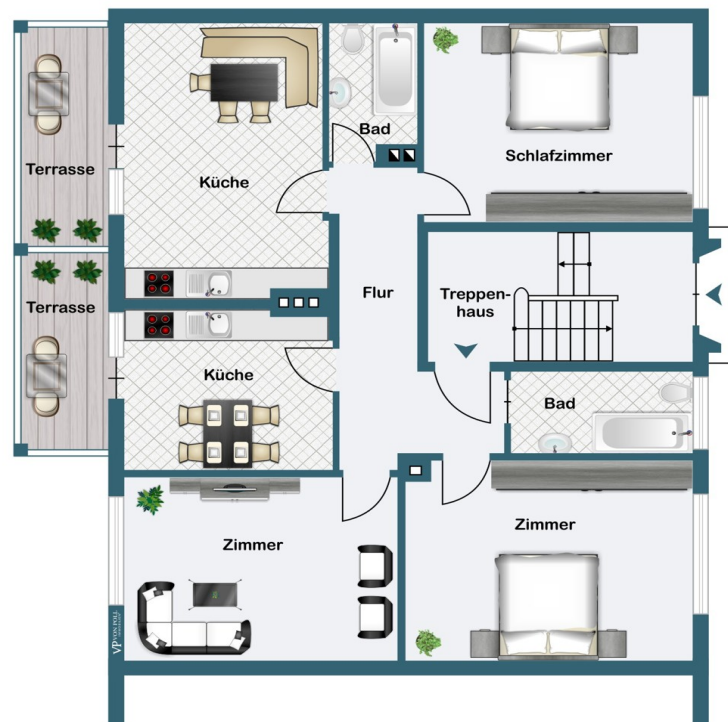
## Az ingatlan



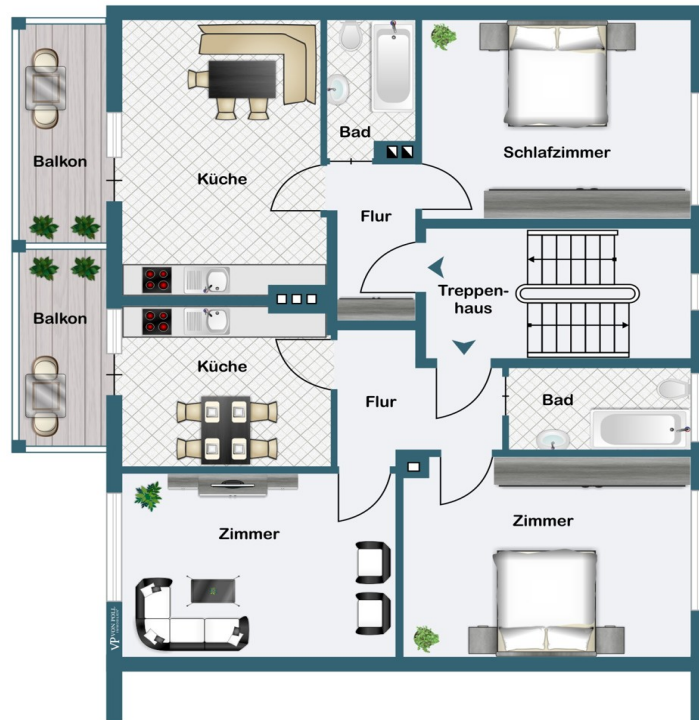


VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

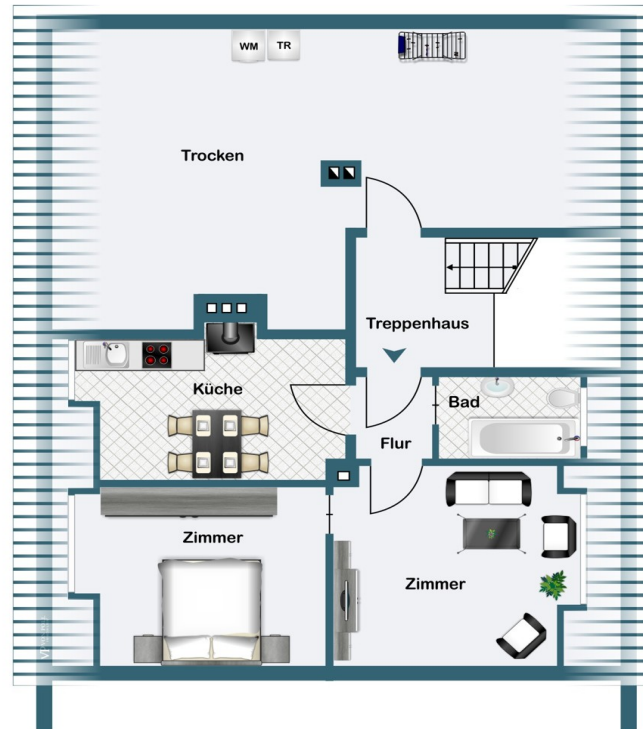
## Alaprajzok



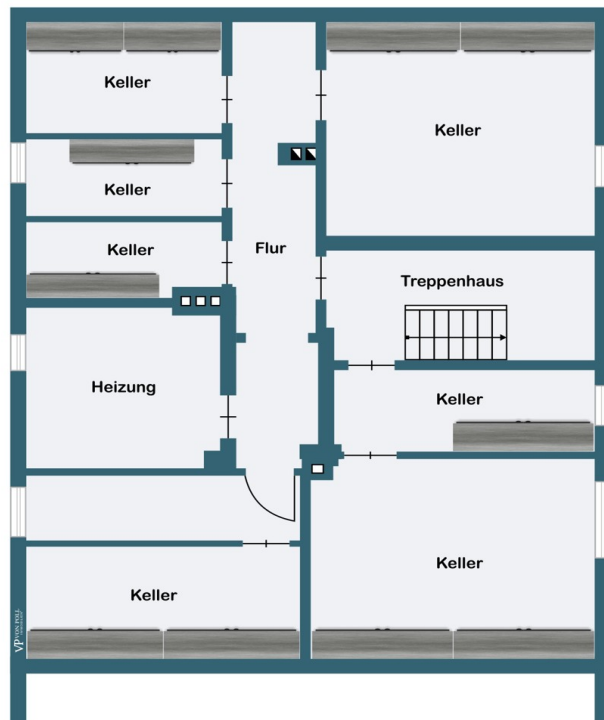
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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

VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Minden a helyszínr?!

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 Bischoff 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.

VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 24029015 - 45136 Essen / Bergerhausen – Bergerhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)