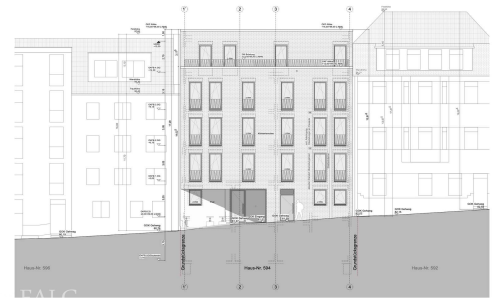
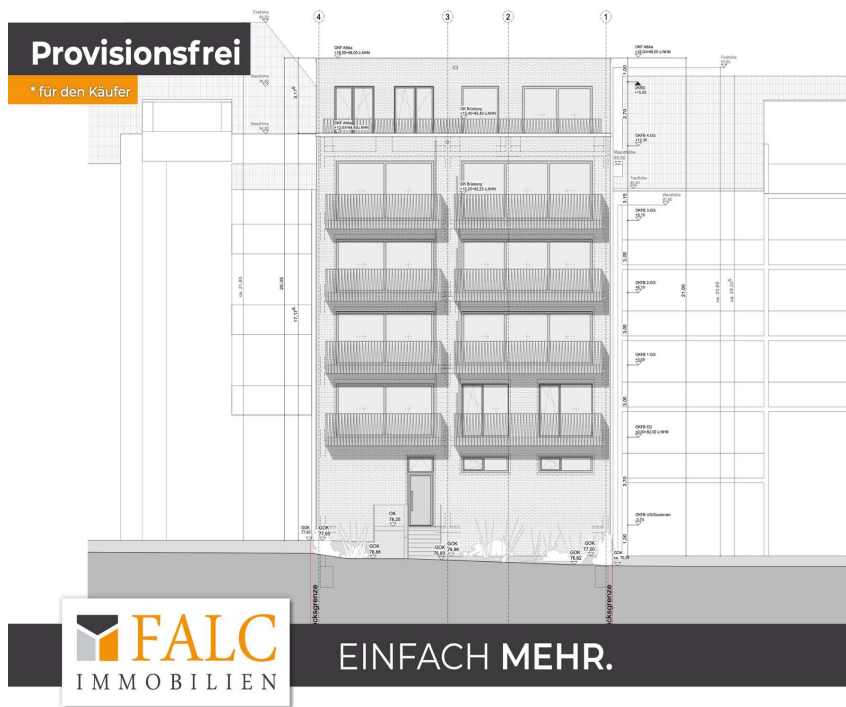




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BeWa-82600

**Baugenehmigtes MFH mit 9 WE – Sofortiger Baustart in Essen-Steele - NEUBAU AFA!!**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**600.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>790,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.075,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>790,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>25,0</b>

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage in Essen, die sowohl hervorragende Anbindungen als auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und Einrichtungen macht diese Immobilie besonders attraktiv.*

*Für eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen die nahegelegenen Tram- und Bushaltestellen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Autobahnauffahrten A 52 und A 40 sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Der nächste Flughafen, Düsseldorf, ist in ca. 30 Autominuten erreichbar, was die Lage auch für internationale Geschäftsreisende interessant macht.*

*In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte, darunter ein Lidl und ein ALDI Nord, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Für Investoren ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Universität Duisburg-Essen von Interesse, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt. Dies bietet Potenzial für die Vermietung an Studierende und Universitätsmitarbeiter.*

*Das Aalto-Theater und das Theater im Rathaus bieten kulturelle Unterhaltung in der Nähe und unterstreichen die Attraktivität der Lage für kulturinteressierte Mieter. Zudem sind mehrere Parks in der Umgebung vorhanden, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen.*

*Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu verschiedenen Arztpraxen und dem Elisabeth Krankenhaus gewährleistet. Dies ist ein wichtiger Aspekt für Mieter, die Wert auf eine gute medizinische Versorgung legen.*

*Zusammenfassend bietet die Lage der Immobilie eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl für private Mieter als auch für Geschäftsreisende attraktiv ist. Die Kombination aus Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und Gesundheitsversorgung macht diese Immobilie zu einer lohnenden Investition.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Das angebotene Grundstück stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Bauträger und Investoren dar. Besonders attraktiv ist die bereits vorliegende gültige Baugenehmigung, die noch bis zum 17.11.2026 Bestand hat. Mit der Genehmigung kann ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten errichtet werden, das eine Gesamtwohnfläche von 791,82 m<sup>2</sup> umfasst.*

*Die geplanten Wohnungen bieten eine attraktive Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Einheiten, verteilt auf das Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss. Durch die bestehende Genehmigung entfallen langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse, sodass der Käufer unmittelbar mit der Umsetzung des Projekts beginnen kann. Das Grundstück bietet somit eine schnell realisierbare, zukunftssichere Investition mit hohem Entwicklungspotenzial.*

*Das Projekt überzeugt durch seine moderne Gestaltung, attraktive Wohnungsgrößen und die klare Aufteilung der Wohneinheiten, die sowohl für die Vermietung als auch für den Verkauf optimal geeignet sind. Die Kombination aus minimalem Planungsaufwand, sofortiger Umsetzbarkeit und durchdachter Wohnungsstruktur macht dieses Grundstück zu einer einmaligen Gelegenheit für Investoren, die eine langfristig attraktive Rendite anstreben.*

## Ausstattung

- Genehmigtes Neubauprojekt
- Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
- Grundstück in Essen-Steele
- Gebäudeklasse ist GK 5 (mittlere Höhe)
- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- Brutto-Grundfläche (BGF): ca. 1.416 m<sup>2</sup>
- Brutto-Rauminhalt (BRI): ca. 4.442 m<sup>3</sup>
- Geschätzte Wohnfläche: ca. 790 m<sup>2</sup>
- 5 PKW-Stellplätze
- 29 Fahrradstellplätze

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Bei weitergehendem Interesse bitten wir um Ihr Feedback. Im Anschluss stellen wir Ihnen die uns bereits vorliegenden Unterlagen zur Ankaufsprüfung zur Verfügung.***

***Folgende Unterlagen stehen auf Anfrage zur Verfügung:***

- vollständige Baugenehmigung***
- Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)***
- Flächenberechnungen***
- Baubeschreibung***
- Behördenunterlagen***

***Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!***

***Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist – nach interner Abstimmung mit der Verkäuferseite – die Vorlage eines Liquiditätsnachweises oder einer ersten Finanzierungszusage erforderlich.***

***Erste aufkommende Fragen zum Objekt beantworten wir gerne vorab telefonisch. Wir freuen uns auf einen konstruktiven Austausch.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?***

***Profitieren Sie von einer professionellen Wertermittlung, einem optimalen Preis und einem persönlichen Rundum-Service- diskret, transparent und zuverlässig.***

***Finanzierungsberatung gewünscht?***

***Gerne vermitteln wir Ihnen über unser Partnerunternehmen FALC-Finance die passende Baufinanzierung zu attraktiven Konditionen , individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)