



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GoSp-77000

*Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Essen-Frohnhausen*

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>330.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.307,70 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.</b>

**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*

<b>Wohnfläche</b>	<b>167,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>143,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>218,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1901</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2018</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Granit, Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03. 11. 2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>122.5 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.11.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Die Verkehrsanbindung an die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in nur wenigen Geh-Minuten erreichbar. Auch der nächste S-Bahnhof Essen-West liegt nur 10 Gehminuten entfernt. Der Gervinuspark ist Luftlinie 150 m entfernt und in 5 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Einkaufsmöglichkeiten in Holsterhausen befindet sich ebenso ganz in der Nähe.***

***Zur Rüttenscheider Straße benötigen Sie mit dem Auto ca. 10 - 15 Minuten. Außerdem besteht eine hervorragende Anbindung über die A40 nach Mülheim an der Ruhr.***

***Die Lage des Objekts ist somit auch für Investoren attraktiv, die ein nachhaltiges Interesse an langfristigen Mietverhältnissen und stabilen Erträgen haben, da sie eine zentrale und zugleich familienfreundliche Umgebung bietet, die für Mieter unterschiedlicher Lebensphasen von großem Interesse ist.***

**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

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf für Investoren oder zur Altersvorsorge steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus im Herzen von Essen-Fronhausen, das im Jahr 1901 erbaut und seitdem instand gehalten wurde. Die Immobilie besitzt eine solide Bausubstanz und ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.**

**Auf einem Grundstück von ca. 143 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Gebäude über vier Etagen mit folgender Aufteilung:**

- Erdgeschoss (EG): 37,01 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss (1. OG): 44,57 m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss (2. OG): 44,80 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss (DG): 41,45 m<sup>2</sup>
- Keller: Kellerräume vorhanden

**Die gesamte Wohnfläche des Hauses beträgt somit 167,83 m<sup>2</sup>.**

**Die Wohnungen – mit Ausnahme der Erdgeschosswohnung – wurden sukzessive saniert und bei Mieterwechsel renoviert, was sich im gepflegten Gesamtzustand des Hauses widerspiegelt.**

**Die jährliche Nettomieteinnahme beträgt derzeit 15.100 €. Das Mietniveau liegt etwas unter dem ortsüblichen Durchschnitt und bietet zusätzliches Potenzial für künftige Mietanpassungen und somit attraktive Renditemöglichkeiten für den neuen Eigentümer. Somit handelt es sich bei diesem Mehrfamilienhaus um eine ideale Anlage für Investoren, die Wert auf ein gut vermietetes Objekt mit kontinuierlichen und zukunftssträchtigen Mieteinnahmen legen.**

**Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins. Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese werthaltige Immobilie in begehrter Lage von Essen zu investieren.**

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

## **Ausstattung**

**Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten (4/4 vermietet)  
4 Etagen, ausgebautes Dachgeschoss**

**Die wichtigsten Details:**

- **Baujahr: 1901**
- **Grundstücksgröße: 143 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche: ca. 167,83 m<sup>2</sup>**
- **Zimmeranzahl: 7**
- **4 Bäder mit Fenster**
- **Zustand: gepflegt**

**Aufteilung:**

- **Erdgeschoss (EG): 37,01 m<sup>2</sup> mit Terrasse**
- **1. Obergeschoss (1. OG): 44,57 m<sup>2</sup> mit Balkon**
- **2. Obergeschoss (2. OG): 44,80 m<sup>2</sup> mit Balkon**
- **Dachgeschoss (DG): 41,45 m<sup>2</sup>**
- **Keller: Kellerräume vorhanden**

**Modernisierungshistorie des Hauses:**

- **2017–2018: Badsanierung (Dachgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss)**
- **2017–2018: Gemeinschaftskeller und Treppenhaus frisch gestrichen**
- **2017–2018: Sanierung Treppenhaus**
- **2017–2018: Sanierung Dach**
- **2017–2018: Sanierung Fenster**
- **2017–2018: Sanierung Balkon**
- **2017–2018: Sanierung Fassaden/Keller /Flur/WG DG & 1. OG (Elektro, HSL, Trockenbau, Maler)**

**Heizung: Fernwärme**

**Warmwasser: Fernwärme**

**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**

***Für ein ausführliches Exposé nutzen Sie bitte die Kontaktfunktion. So können wir eine schnellstmögliche Bearbeitungszeit durch Ihren zuständigen Immobilienbetreuer garantieren. Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

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

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis Fr. von 9:00 - 17:00 Uhr persönlich zur Seite!***

**FALC Immobilien Essen**

**Gönül Speckmann**

**Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 - 17:00 Uhr): 0162/1845678 \*WHATSAPP-BUSINESS\***

**Hotline (Mo. – So. | 6:00 - 22:00 Uhr): 0800 646 0 646**

***BITTE SENDEN SIE UNS UNBEDINGT EINE SCHRIFTLICHE KONTAKTANFRAGE UND LADEN DAS EXPOSÉ HERUNTER, BEVOR SIE TELEFONISCHEN KONTAKT ZU UNS AUFNEHMEN, DA WIR IHRE ANFRAGE ANSONSTEN NICHT ZUORDNEN KÖNNEN!***

**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



**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



**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



**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



**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



**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



**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



**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)

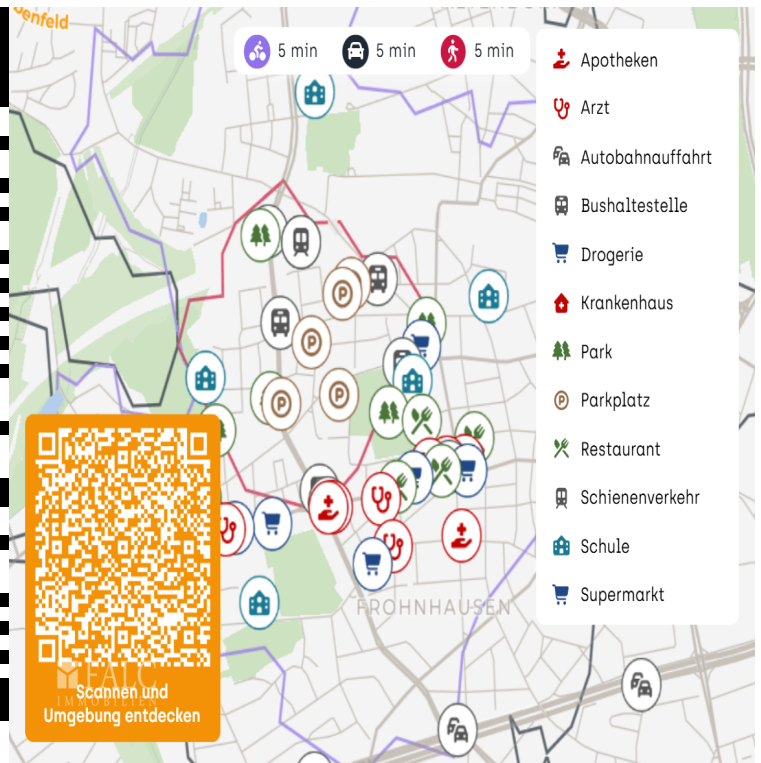
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

**FALC**  
IMMOBILIEN

**FALC**  
IMMOBILIEN



Obergeschoss I



Obergeschoss

**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

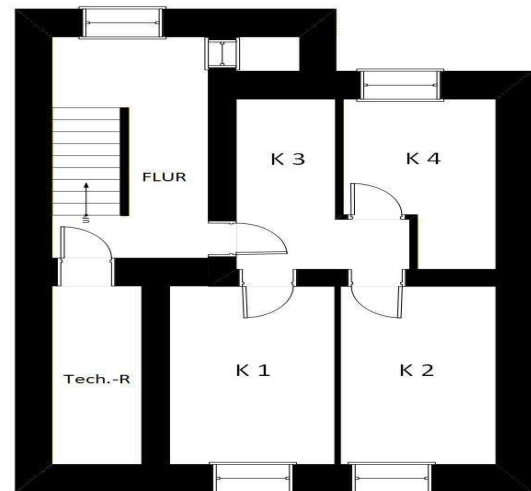
IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN

**FALC**  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



Kellergeschoss

**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](#)