



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaWi-79450

## Essen-Altenessen-Süd: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen & Hofgebäude

### Eckdaten

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>Kaufpreis</b>	<b>555.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.392,72 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>38.102,40 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>14,6</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95% inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>398,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>561,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>398,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>21,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1905</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</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**

### **Makrolage**

*Die Immobilie befindet sich in Essen, einer etablierten Großstadt im Ruhrgebiet mit dauerhaftem Wohnraumbedarf. Der Standort bietet eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige Wohnvermietung innerhalb eines urban geprägten Umfelds.*

### **Mikrolage**

*Das Objekt liegt im Stadtteil Altenessen-Süd, einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung. Die Umgebung ist funktional geprägt und auf dauerhafte Wohnnutzung ausgelegt.*

*Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an weitere Stadtteile sowie an die Essener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Anbindung an den Individualverkehr ist gegeben, was den Standort für unterschiedliche Mietergruppen dauerhaft nutzbar macht.*

**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**

*Dieses Mehrfamilienhaus richtet sich an Kapitalanleger, die eine überschaubare Struktur, laufende Vermietung und eine gut einzuordnende Bestandsimmobilie suchen. Das Objekt eignet sich für Investoren, die Wert auf Klarheit in der Nutzung, eine regelmäßige Einnahmesituation und eine langfristige Bestandshaltung legen.*

### **Objekt & Substanz**

*Das Gebäude wurde um das Jahr 1905 errichtet und entspricht in seiner Bauweise dem klassischen Stil der Jahrhundertwende. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine klar gegliederte Aufteilung der Wohneinheiten.*

*Insgesamt umfasst das Angebot sieben Wohneinheiten, die sich auf ein Haupthaus und ein Hofgebäude verteilen. Die Wohnungsgrößen sind funktional geschnitten und marktgerecht dimensioniert. Die Erdgeschoss sowie Dachgeschosseinheit wurde jeweils aus ehemals zwei kleineren Einheiten zusammengelegt und stellt sich heute als zusammenhängende Wohnungen dar. Dadurch ergibt sich eine klarere Flächenstruktur, die sich gut in das Gesamtgefüge des Hauses einordnet und die Bewirtschaftung zusätzlich vereinfacht.*

*Für das Gebäude liegen derzeit noch keine baurechtlichen Bestandsgrundrisse vor. Die entsprechenden Unterlagen werden aktuell beim zuständigen Bauamt eingesehen und aufgearbeitet. Dieses Vorgehen ist bei Bestandsobjekten dieses Baujahres nicht unüblich und dient der sauberen Dokumentation sowie der klaren baurechtlichen Einordnung.*

### **Bewirtschaftung & Ertrag**

*Das Mehrfamilienhaus ist vollständig vermietet. Die Mieterträge stellen sich regelmäßig und transparent dar und basieren auf einer breit aufgestellten Mieterstruktur. Mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 398,5 m<sup>2</sup> ergibt sich eine gut nachvollziehbare Einnahmenlogik, die sich für eine langfristige Bestandshaltung eignet. Die Bewirtschaftung ist überschaubar und ohne erhöhte Komplexität darstellbar.*

### **Flexibilität & strategische Einordnung**

*Das Objekt eignet sich sowohl als stabiler Bestandteil eines bestehenden Portfolios als auch als Einstieg in ein strukturiertes Wohnimmobilieninvestment. Perspektivisch lässt sich das Haus im Rahmen einer langfristigen Haltestrategie behutsam weiterentwickeln, ohne kurzfristigen Handlungsdruck oder zwingende Maßnahmen.*

### **Zukunft & Einordnung**

*Die technische und funktionale Ausstattung entspricht einem soliden Bestandsstandard. Die klare Objektstruktur, die nachhaltige Wohnnutzung und die gewachsene Lage bilden eine gute Grundlage für eine langfristige Vermietbarkeit und eine ruhige Einordnung im Wohnimmobiliensegment.*

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](#)



---

### **Mietaufstellung**

#### **WOHNUNG 01**

**Lage: Erdgeschoss links und rechts**

**Vermietbare Fläche: ca. 100,00 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 823,50 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,24 €/m<sup>2</sup>**

#### **WOHNUNG 02**

**Lage: 1. Obergeschoss links**

**Vermietbare Fläche: ca. 35,00 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 350,00 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 10,00 €/m<sup>2</sup>**

#### **WOHNUNG 03**

**Lage: 1. Obergeschoss rechts**

**Vermietbare Fläche: ca. 60,50 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 439,20 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 7,26 €/m<sup>2</sup>**

#### **WOHNUNG 04**

**Lage: 2. Obergeschoss links**

**Vermietbare Fläche: ca. 52,00 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 348,00 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 6,69 €/m<sup>2</sup>**

#### **WOHNUNG 05**

**Lage: 2. Obergeschoss rechts**

**Vermietbare Fläche: ca. 52,00 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 370,00 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 7,12 €/m<sup>2</sup>**

#### **WOHNUNG 06**

**Lage: Dachgeschoss**

**Vermietbare Fläche: ca. 35,00 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 332,50 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 9,50 €/m<sup>2</sup>**

#### **WOHNUNG 07 (Hofgebäude)**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Lage: Anbau**

**Vermietbare Fläche: ca. 64,00 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete pro Monat: 512,00 €**

**Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,00 €/m<sup>2</sup>**

**Zusammenfassung**

**Gesamtwohn- und Nutzfläche: ca. 398,50 m<sup>2</sup>**

**Nettokaltmiete pro Monat: 3.175,20 €**

**Nettokaltmiete pro Jahr: 38.102,40 €**

**Durchschnittliche Nettokaltmiete: ca. 7,97 €/m<sup>2</sup>**

**Vermietungsstand: 100 % vermietet**

**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**

- *Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit Hofgebäude*
- *Sechs Wohneinheiten*
- *Überschaubare und gut nachvollziehbare Bewirtschaftung*
- *Gepflegte, belastbare Bausubstanz*
- *Marktgerechte Wohnungsgrößen*
- *Geeignet für langfristige Bestandshaltung*

### **Sonstiges**

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.*

*Möchten Sie Ihre Immobilie strukturiert und professionell vermarkten?*

*Sprechen Sie uns gerne an. Wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag zwischen 9:00 und 18:00 Uhr persönlich zur Verfügung.*

*Über 200.000 vorgemerkte Interessenten befinden sich bereits in unserer Datenbank.*

**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](#)