



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-54964

Investitionschance: Mehrfamilienhaus mit hohem Renditepotenzial in Essen Rüttenscheid

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	999.999,00 €
Kaufpreis pro m²	1.960,78 €
Jahresnettomiete	18.960,00 €
Faktor	52,7
Provision	5,95 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.
Wohnfläche	510,0 m²
Grundstücksfläche	319,0 m²
Anzahl Zimmer	20,0
Anzahl Schlafzimmer	11,0
Anzahl Badezimmer	9,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1953
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2018
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.08.2034
Energiebedarf	182,73
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	14.08.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Rüttenscheid. Rüttenscheid gilt als einer der lebendigsten und attraktivsten Stadtteile Essens und ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und sein urbanes Flair, was ihn besonders attraktiv für anspruchsvolle Immobilieninteressenten macht, die nach Wertsteigerungspotenzial und einer hohen Lebensqualität suchen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Bushaltestelle Witteringstraße ist lediglich 136 Meter entfernt, während die Bahnstation Rüttenscheider Stern nur 196 Meter entfernt liegt. Diese ausgezeichnete Anbindung erleichtert den täglichen Pendelverkehr erheblich und bietet Flexibilität in der Mobilität. Zudem sorgen die naheliegenden Autobahnen A40 und A52 für eine exzellente Erreichbarkeit mit dem Auto. Ausreichend E-Ladestationen in der Umgebung, garantieren eine umweltfreundliche Fortbewegung. Für Reisende und beruflich Vielbeschäftigte ist der Flughafen Düsseldorf nur etwa 25 Kilometer entfernt und leicht erreichbar, was diese Immobilie auch für internationale Geschäftsleute und Vielreisende besonders attraktiv macht.

Die Umgebung zeichnet sich durch ein hohes Maß an Infrastruktur und Nahversorgung aus. Eine Vielzahl von Supermärkten, Apotheken und Drogerien befinden sich in bequemer Reichweite, was den Alltag ungemein erleichtert. Bildungsangebote wie Kindergärten, Schulen und diverse Sporteinrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden und tragen zur hohen Attraktivität dieser Lage bei.

Für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt. Der nahegelegene Stadtgarten Essen bietet großzügige Grünflächen, Spazierwege und Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten. Auch der Grugapark, einer der größten und schönsten Parks im Ruhrgebiet, ist leicht erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Picknicks und kulturellen Veranstaltungen ein.

Die demografische Struktur der Umgebung bestätigt die Beliebtheit dieses Wohnortes. Eine gut durchmischte Altersgruppe und eine moderate Bevölkerungsdichte kreieren eine lebendige, aber dennoch ruhige Nachbarschaft. Die hohe Wohnfläche pro Kopf und das geringe Maß an Leerstand sind Indikatoren für die hohe Wohnqualität und das beständige Interesse an dieser Lage.

Insgesamt bietet die Immobilie eine außergewöhnliche Kombination aus urbaner Lebendigkeit, hervorragender Anbindung und einer umfassenden Versorgungslage – Faktoren, die diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit machen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1953, gelegen im äußerst

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

begehrten Stadtteil Essen-Rüttenscheid. Diese zentrumsnahe Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Das Objekt überzeugt durch seine solide Bausubstanz und die ansprechende Architektur. Auf einer Grundstücksfläche von 319 Quadratmetern verteilen sich acht Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 510 Quadratmetern. Derzeit sind nur drei der acht Einheiten vermietet, was eine attraktive Ausgangslage für Investoren bietet.

Die Wohneinheiten zeichnen sich durch helle, freundliche Räume und moderne Ausstattungsmerkmale aus. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenbereiche: Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse mit eigenem Garten, die Souterraineinheit über eine große Terrasse mit Zugang zum Gartenbereich. Vier der Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet, die sämtlich nach Süden ausgerichtet sind und viel Tageslicht sowie eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Die Einheiten sind praktisch geschnitten und bieten in Nischen integrierte Stauräume für zusätzlichen Platz. Fünf der acht Wohnungen sind bereits möbliert und mit Elektrogeräten ausgestattet, was den Einzug für zukünftige Mieter erleichtert.

Dank der begehrten Lage und der hohen Nachfrage in Essen-Rüttenscheid ergeben sich für dieses Haus sowohl langfristig als auch kurzfristig äußerst gute Vermietungschancen. Dies eröffnet flexible Vermietungsszenarien für Investoren, die stabile Mieteinnahmen und schnelle Erträge erzielen möchten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese einmalige Chance und investieren Sie in eine sichere und vielversprechende Zukunft.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

***IST-Miete: 18.960 €
IST-Rendite: 1,90 %
IST-Faktor: 52,7***

***SOLL-Miete: 61.056 €
SOLL-Rendite: 6,11 %
SOLL-Faktor: 16,38***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

**Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten (3/8 vermietet)
4 Etagen, ausgebautes Souterrain, ausgebautes Dachgeschoss, Anbau**

Die wichtigsten Details:

- **Baujahr: 1953**
- **Grundstücksgröße: 319 m²**
- **Wohnfläche: ca. 510 m²**
- **Zimmeranzahl: 20**
- **9 Bäder mit Dusche**
- **Zustand: gepflegt, zum Teil möbliert und mit Elektrogeräten**

Aufteilung:

EG: ca. 98 m², mit Terrasse und Garten

1. OG: ca. 92 m², mit Balkon

2. OG links: ca. 43 m²

2. OG rechts: ca. 48 m², mit Balkon

3. OG links: ca. 44 m², mit Balkon

3. OG rechts: ca. 48 m², mit Balkon

DG: ca. 55 m², mit Terrasse

Souterrain: ca. 83 m², mit Terrasse

Modernisierungshistorie des Hauses:

- **2019: Badsanierung (Dachgeschoss)**
- **2019: Gemeinschaftskeller frisch gestrichen**
- **2019: Lüftung im Bad erneuert (3. Obergeschoss links)**
- **2019: Kaminköpfe auf dem Dach vergrößert**
- **2018: Dachfirst frisch vermörtelt**
- **2018: Dachfläche gereinigt**
- **2018: Kamine zur Straßenseite und im Bereich des Dach-Giebels zum Nachbarn**
- **2006: Terrassentüren Souterrain erneuert**
- **2000: Kellertür EG Einheit erneuert**
- **2001: VELUX-Fenster Dachgeschoss erneuert**

Zusätzliche Merkmale der Immobilie:

- **5 der 8 Wohneinheiten möbliert**
- **...ausgestattet mit Waschmaschinen, Elektrogeräten, Staubsauger, Internet-Router etc.**
- **2 Terrassenzugänge im Souterrain**



IMMOMANAGER

- Satelliten-TV im Souterrain
- In Nischen integrierte Stauräume
- Fahrradkeller
- Hauswirtschaftsraum im Souterrain

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.
Heizung: Gas-Etagenheizung / Elektrospeicherheizung.

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

- EG: Gas-Etagenheizung
- 1. OG: Gas-Etagenheizung
- 2. OG links: Gas-Etagenheizung (defekt)
- 2. OG rechts: Gas-Etagenheizung
- 3. OG links: Gas-Etagenheizung
- 3. OG rechts: Elektrospeicherheizung

• DG: Elektrospeicherheizung
FAI C Immobilien Essen
Souterrain: Gas-Etagenheizung (defekt)
Marc Baudrexl

Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 *WHATSAPP-BUSINESS*
Warmwasser: Durchlauferhitzer
Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646

„Ihre geprüfte Adresse: 45130 Essen, Krawehlstr. 15
Telekom Magenta ist mit bis zu 175 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.
Gute Nachrichten!

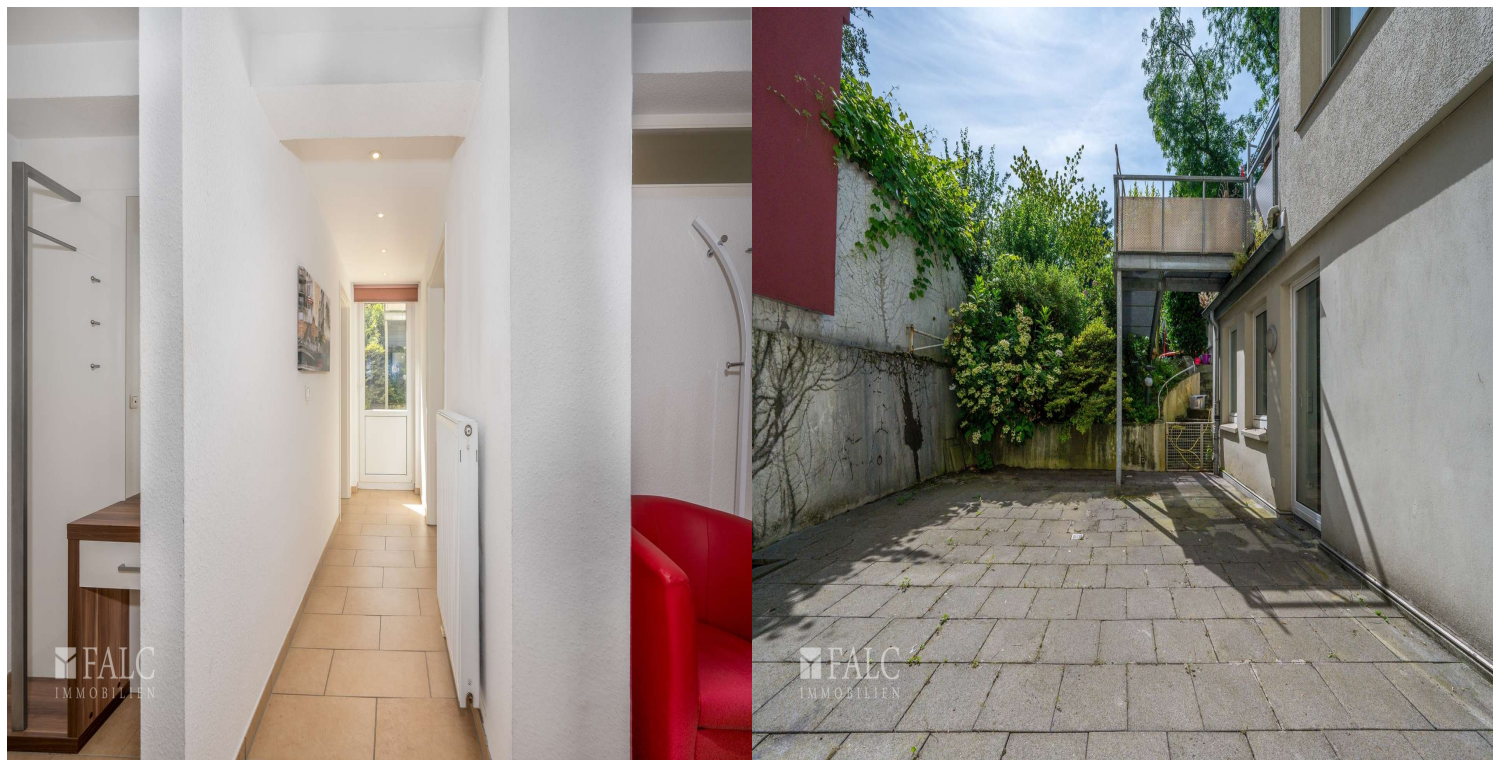
An der Adresse wird ab ca. Dezember 2024 Glasfaser verfügbar sein.“
(Quelle: Telekom)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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
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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

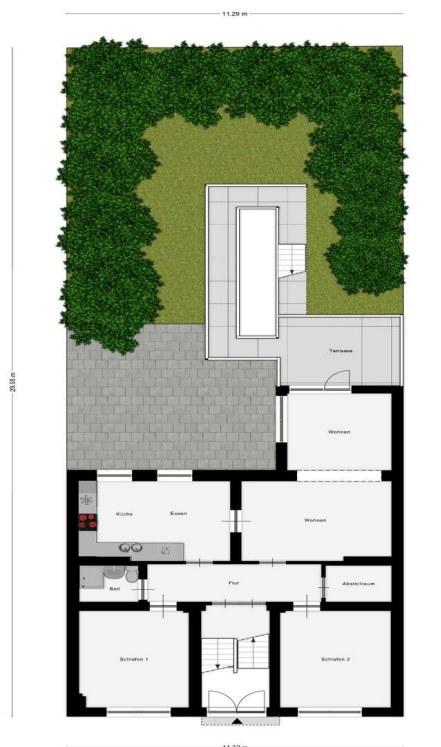
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

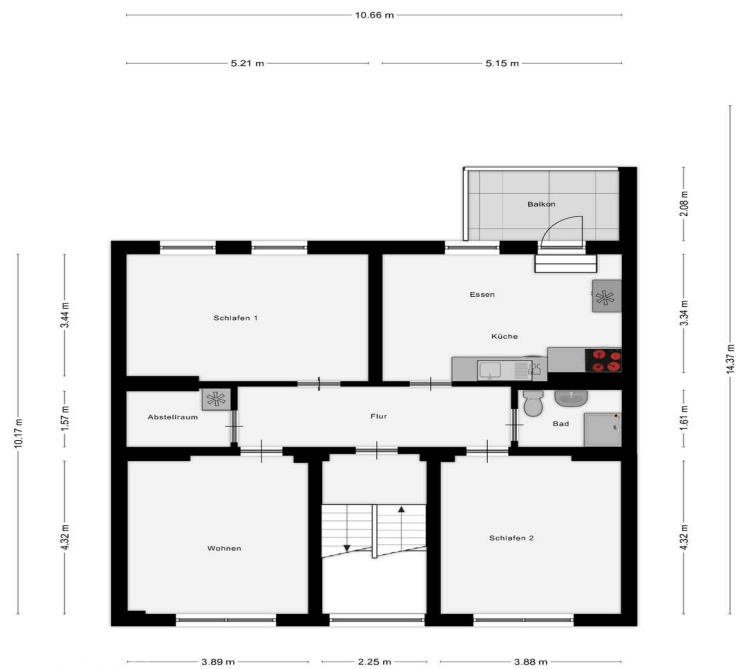
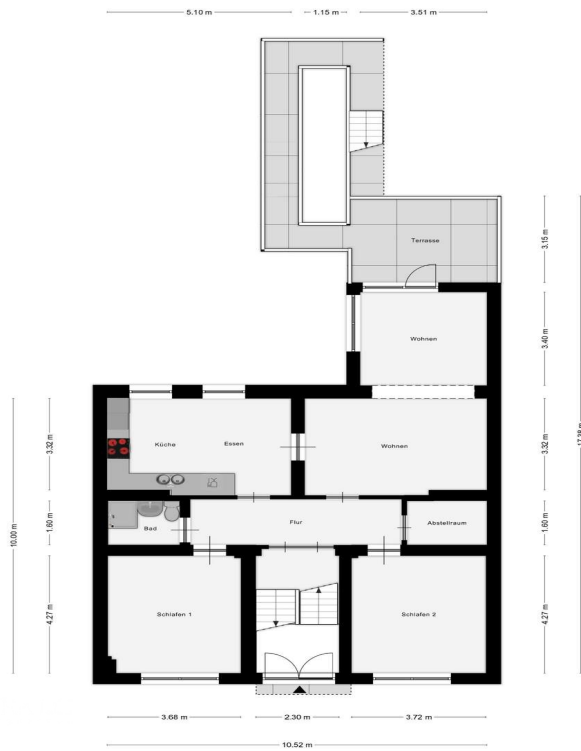
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

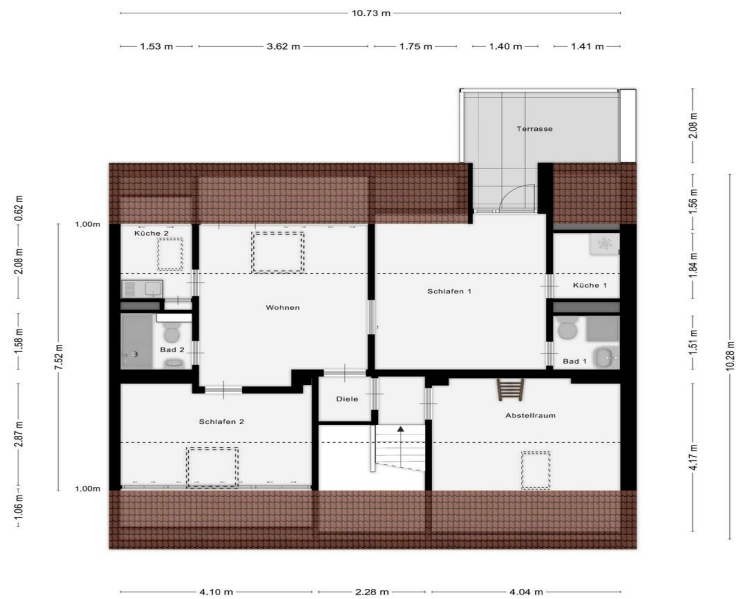
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)