Objektnummer FALC-MBa-59798

Rendite-Hit in Essen – 2-Zimmer-Wohnung zum Knallerpreis!

Eckdaten

Kaufpreis	***30.600,00 €***
Kaufpreis pro m²	***987,10 €***
Provision	***3.570 € inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*31,0 m²*
Grundstücksfläche	*683,0 m²*
Anzahl Zimmer	*2,0*
Baujahr	*1960*
Letzte Modernisierung	*2025*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Befeuerung	*Gas*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*13.09.2028*
Energiebedarf	*154*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*E*
Ausstelldatum	*13.09.2018*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Essen-Karnap ist ein ruhiger, dennoch gut angebundener Stadtteil im Norden Essens, ideal, für Menschen, die Stadtnähe mit einer entspannten Wohnumgebung kombinieren möchten. Eingebettet zwischen Altenessen-Nord und Bottrop, bietet Karnap städtischen Charme, gepflegte Grünflächen und eine komfortable Infrastruktur – perfekt für Pendler und Städter.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, unweit des Essener Zentrums und mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Anlaufstellen des Alltags.t

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Bahnstation Boyer Straße ist in nur

zwei Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zu den Essener Kernbereichen sowie angrenzenden Städten. Mehrere Bushaltestellen in der Nähe erweitern die Mobilitätsmöglichkeiten. Darüber hinaus stehen ausreichend Parkplätze sowie E-Ladestationen für individuelle Fortbewegung bereit.

Die Autobahn A42 liegt in unmittelbarer Nähe und sorgt für schnelle Verbindungen für Fernpendler. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in etwa 35 Minuten erreichbar.

Nahversorgung und Infrastruktur

Für den täglichen Bedarf gibt es mehrere Supermärkte in kurzer Entfernung, darunter Aldi und Lidl, die fußläufig erreichbar sind. Auch McDonald's und BurgerKing sind fußläufig erreichbar. Kleine Cafés und Restaurants in der Umgebung laden zu entspannten Pausen ein, während Parks und Grünflächen Raum für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bieten.

Freizeit und Kultur

In und um Karnap findet sich eine breite Palette an Freizeitangeboten: Die umliegenden Parks sind ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Ein großer Spielplatz befindet sich direkt vor der Tür. Das Essener Zentrum bietet zudem zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und Ausgehmöglichkeiten.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist in Karnap vielfältig und gut erreichbar. Neben der nahegelegenen Hausarztpraxis Bornemann und der Sonnen-Apotheke bieten weitere Facharztpraxen eine umfassende Gesundheitsversorgung vor Ort.

Standortqualität und Zukunftsperspektiven

***Karnap profitiert von einer stabilen Altersstruktur und moderater Bevölkerungsdichte, was zu einer hohen Wohnqualität beiträgt. Der Immobilienmarkt zeigt stabile Preise und positive Entwicklungen, begünstigt durch die Nähe zu Gewerbestandorten und großen Arbeitgebern.
Stadtentwicklungspläne sichern die langfristige Attraktivität des Viertels und unterstützen eine positive Wertentwicklung der Immobilie.***

*****Daten Highlights des Stadtteils Essen-Karnap*****

- Einwohnerzahl: ca. 10.500
- Durchschnittliche Wohnfläche: ca. 76 m²
- Geringe Leerstandsquote

- Nähe zu Autobahnen (A42, A52) und öffentlichem Nahverkehr
- Familienfreundliche Angebote und Bildungseinrichtungen
- Zahlreiche Supermärkte und Ärzte in Gehdistanz

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist ein echter Rendite-Hit!

Sie überzeugt mit solider Aufteilung, wohnlicher Atmosphäre unter Dachschrägen und vor allem einem attraktiven Kaufpreis – ideal für Kapitalanleger.
Offiziell weist die Wohnung ca. 31 m² Wohnfläche aus, entfaltet dank cleverer Raumaufteilung und einer tatsächlichen Grundfläche von rund 47 m² jedoch deutlich mehr Großzügigkeit.

Ein Investment, das durch Preis und Potenzial gleichermaßen begeistert.

Die Wohnung empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und von der aus alle Räume bequem zugänglich sind.

Das Highlight der Wohnung ist der helle und freundliche Wohn- und Essbereich, der durch seine gemütliche Atmosphäre zum Verweilen einlädt. Die offene, voll ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine praktische Möblierung und lässt sich flexibel als Schlaf- oder Arbeitsbereich nutzen. Das Badezimmer ist Tages-belichtet und mit einer Badewanne ausgestattet – ein gefragtes Ausstattungsmerkmal, das zusätzlichen Komfort bietet.

Die zentrale Lage überzeugt mit einer sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die umliegenden Autobahnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Nähe – ein klarer Vorteil im Alltag und für langfristige Wohnattraktivität.

Dank des hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnisses eignet sich die Wohnung ideal für Kapitalanleger, die ihr Portfolio erweitern möchten oder einen attraktiven Einstieg in den Immobilienmarkt suchen.
Eine kompakte Kapitalanlage in zentraler Lage – mit Optimierungspotenzial und attraktiver Renditechance.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

SOLL-Miete: 3022,56 €
SOLL-Rendite: 9,88 %
SOLL-Faktor: 10,1

31 m² × 6,50 €/m² = 201,50 € Kaltmiete

+25 % Möblierungszuschlag: ? 201,50 € × 1,25 = 251,88 €

Ausstattung

Eigentumswohnung im Dachgeschoss

Die wichtigsten Details:
• Baujahr: 1960
• Wohnfläche: 31 m²
• Zimmeranzahl: 2
• Zustand: gepflegt, möbliert

Zusätzliche Merkmale der Immobilie:
• Neue Wohnungseingangstür (2025)
• Badezimmer mit Badewanne und Fenster
• Offene Küche
• Waschmaschinenanschluss im Bad
• Keller

Heizung: Gas-Zentralheizung (1994)
Warmwasser: Gas-Zentralheizung (1994)

„Deine Adresse: 45329 Essen, Mariengarten 4
GigaZuhause CableMax 1000 ist verfügbar
Maximal an Deiner Adresse verfügbar: Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s“
(Quelle: Vodafone)
„Deine geprüfte Adresse: 45329 Essen, Mariengarten 4
MagentaZuhause ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.“
(Quelle: Telekom)

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

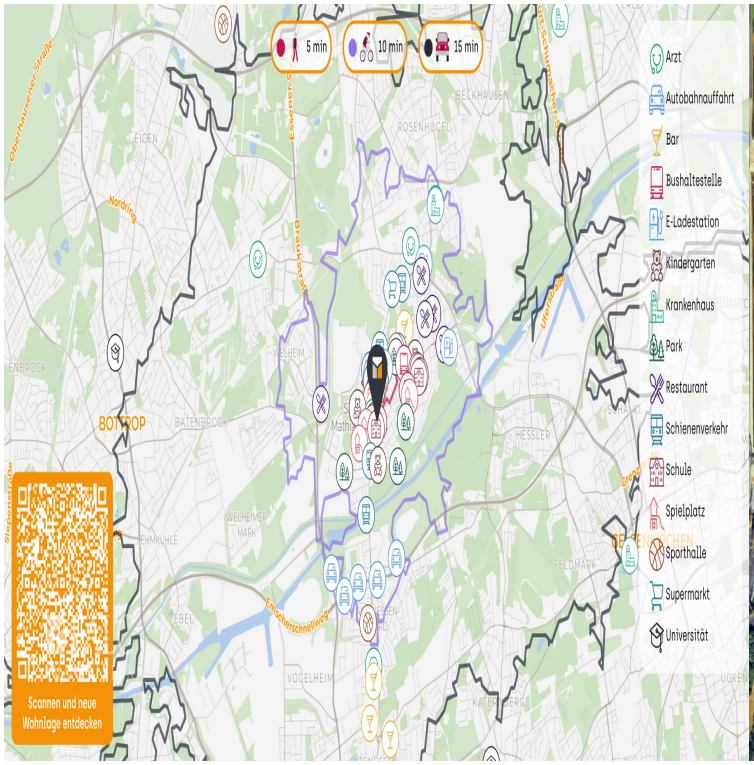
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

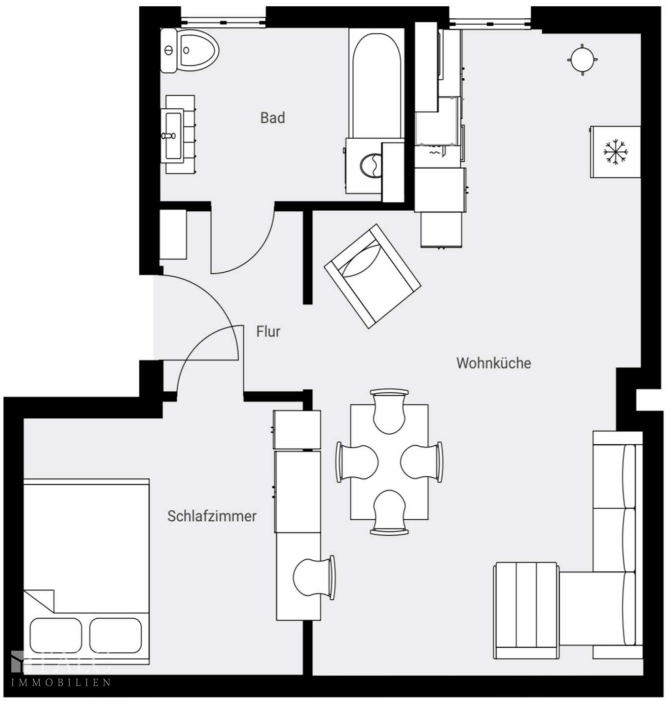
FALC Immobilien Essen
Marc Baudrexl
Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 *WHATSAPP-BUSINESS*
Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net