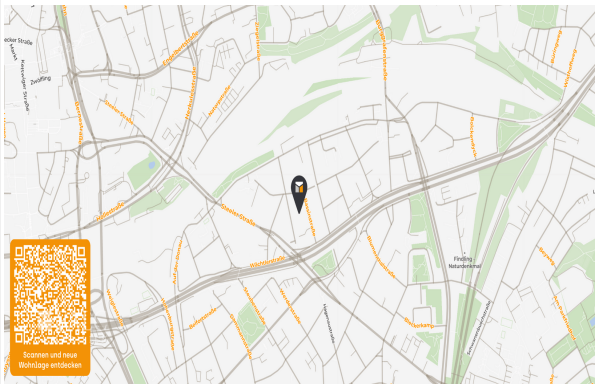
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-MBa-67526

Geräumige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon – Ideal als Kapitalanlage

Eckdaten

Kaufpreis	***119.500,00 €***
Jahresnettomiete	***5.382,00 €***
Faktor	***22,2***

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

Online ansehen

Wohnfläche	***78,7 m²***
Grundstücksfläche	***491,0 m²***
Anzahl Zimmer	***3,0***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Baujahr	***1960***
Letzte Modernisierung	***2021***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bodenart	***Fliesen, Laminat***
Befeuerung	***Gas***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***24.09.2027***
Energiekennwert	***99 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***C***
Ausstelldatum	***25.09.2017***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einem lebendigen und hervorragend angebundenen Stadtteil von Essen, der urbanen Komfort mit ruhigem Wohnambiente verbindet. Die Umgebung bietet eine gepflegte Wohnlandschaft, exzellente Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen wie der UNESCO Schule Essen und der Schule am Wasserturm sowie mehreren Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind. Für Pendler bietet die Anbindung an die A40 und die A52 sowie die Nähe zu Bushaltestellen und der Wasserturm Tram-Station eine optimale Mobilität.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und ALDI befinden sich in unmittelbarer Nähe, während der Diether-Krebs-Platz und zahlreiche Gastronomieoptionen das Freizeitangebot abrunden. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in ca. 30 Minuten erreichbar und gewährleistet eine komfortable Anbindung für Vielflieger.

Diese attraktive Lage verbindet urbane Lebensqualität mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens und ist ideal für Familien und Berufstätige.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gut erhaltenen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960 und bietet eine Wohnfläche von 78,68 m². Der praktische Grundriss umfasst ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eine funktionale Küche und einen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Neben einem praktischen Abstellraum steht zusätzlich eine Abstellnische zur Verfügung, die für extra Stauraum sorgt. Ein eigener Kellerraum rundet das Raumangebot ab und bietet weiteren Platz.

Durch die zuverlässige Vermietung an langfristige Mieter stellt diese Immobilie eine sichere und renditestarke Kapitalanlage mit konstanten Einnahmen dar.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kaltmiete: 448,50 €
Nebenkosten: 223 €
Hausgeld: 360 €
SOLL-Kaltmiete: 538,20 €

Ausstattung

Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss
*****Die Wohnung ist aktuell vermietet*****

Die wichtigsten Details:
• Baujahr: 1960
• Zimmeranzahl: 3
• Wohnfläche: 78,68 m²
• Anzahl der Wohneinheiten: 13
• Zustand: gepflegt

Raumaufteilung der Immobilie:
• Wohnzimmer
• 2 Schlafzimmer
• Küche
• Badezimmer
• Diele
• Abstellraum
• Abstellnische
• Kellerraum

Zusätzliche Merkmale der Immobilie:
• Badezimmer mit Badewanne
• Fahrradraum

Die jüngsten Modernisierungen:
• 2021: Austausch der Gas-Etagenheizung
• 2009: 10 cm Wärmedämmung (Vorder-/Rückfassade)
• 2009: Einbau neuer Wohnungseingangstüren
• 2009: Einbau einer neuen Hauseingangstür in Alu weiß inkl. Briefkästen
• 2009: Farbliche Neugestaltung des Treppenhauses mit Strukturputz
• 2009: Austausch des Küchenfensters

Heizung: Gas-Etagenheizung
Warmwasser: Gas-Etagenheizung

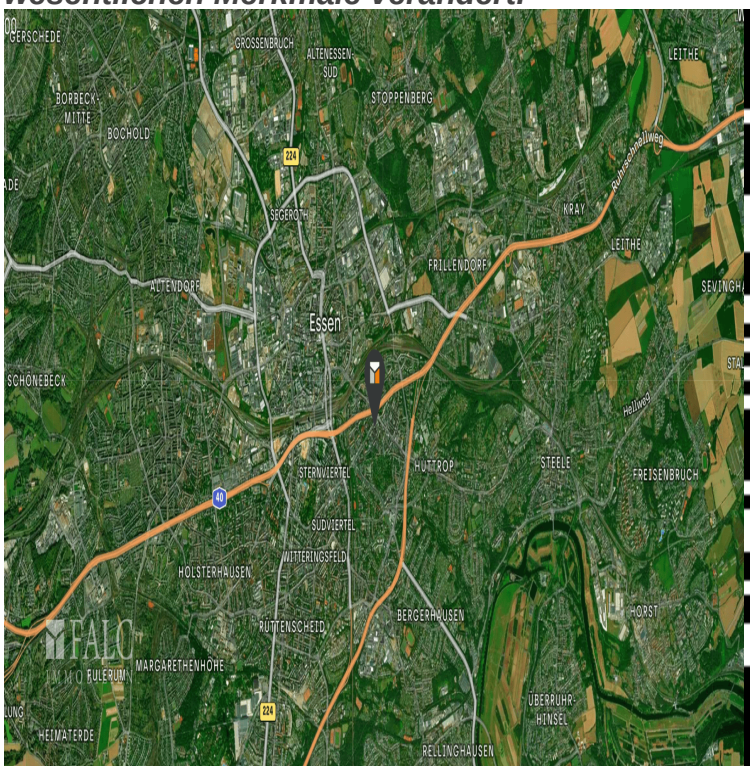
„Deine Adresse: 45139 Essen, Eickenscheidter Fuhr 74
GigaZuhause CableMax 1000 ist verfügbar
Maximal an Deiner Adresse verfügbar: Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s“
(Quelle: Vodafone)

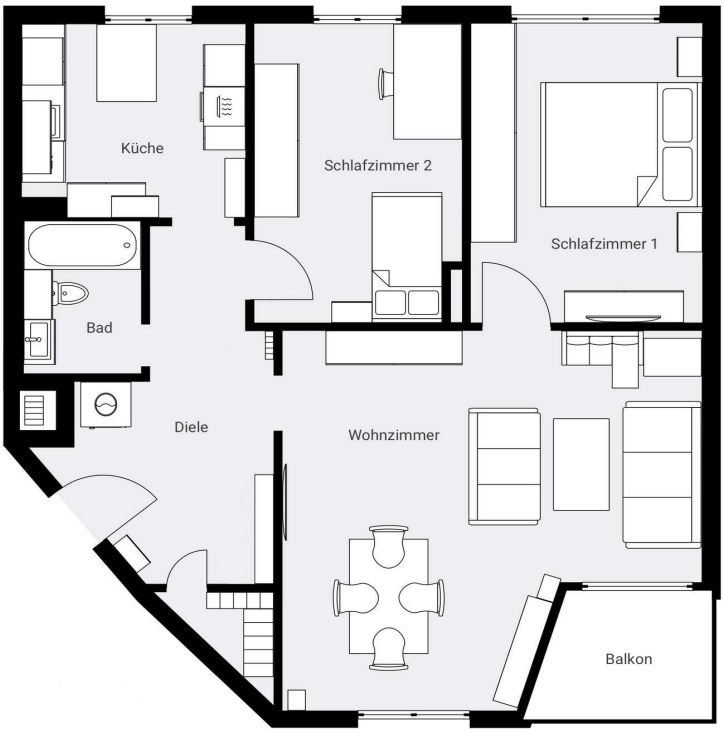
„Deine geprüfte Adresse: 45139 Essen, Eickenscheidter Fuhr 74

MagentaZuhause ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Wir bauen an Deiner Adresse unser Glasfaser-Netz aus und Du kannst unsere schnellsten Tarife bis 1.000 Mbit/s buchen.
Bestellen Sie jetzt Ihren Glasfaser-Anschluss
Wenn Sie heute bestellen, wird der Glasfaser-Ausbau an Ihrer Adresse voraussichtlich im Zeitraum von Anfang September 2025 bis Ende April 2026 erfolgen.
Bis dahin können Sie einen verfügbaren DSL-Tarif hinzubuchen.“
(Quelle: Telekom)

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können. Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr. Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.





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