



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RoKa-82329

Mehrfamilienhaus in Essen-Rüttenscheid – seltene Gelegenheit für Kapitalanleger in Bestlage

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	899.999,00 €
Kaufpreis pro m²	3.600,00 €
Jahresnettomiete	42.673,82 €
Faktor	21,1
Provision	4,76% inkl. MwSt inkl. MwSt.
Wohnfläche	250,0 m²
Grundstücksfläche	165,0 m²
Anzahl Zimmer	16,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1950
Zustand	Vollsanziert
Ausstattungskategorie	Standard
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.01.2036
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	13.01.2026
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Essener Süden und profitiert von einer der renommiertesten Adressen des Stadtgebiets: dem Umfeld von Rüttenscheid. Dieser Stadtteil zählt seit Jahren zu den gefragtesten urbanen Wohnlagen in Essen und steht wie kaum ein anderer Bereich der Stadt für Urbanität, Kaufkraft, Lebensqualität und Beständigkeit. Herzstück des Quartiers ist die weit über Essen hinaus bekannte Rüttenscheider Straße – die „Rü“ –, die von der Stadt Essen selbst als zentrale Hauptschlagader des Stadtteils mit attraktivem Einzelhandel und

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

vielfältigem Gastronomieangebot beschrieben wird.

Für ein Mehrfamilienhaus in dieser Lage bedeutet das: Es handelt sich nicht um einen gewöhnlichen Wohnstandort, sondern um ein Objekt in einem repräsentativen, imageprägenden Marktumfeld, das bei Mietinteressenten seit jeher eine hohe Anziehungskraft entfaltet. Gerade aus Investorensicht ist dies ein wesentlicher Faktor, denn Lagen mit hoher Bekanntheit, starker Identität und stabiler Nachfragebasis gehören regelmäßig zu den überzeugendsten Argumenten für nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Werthaltigkeit. Dass der zentralere Essener Süden rund um Rüttenscheid im Wohnungsmarkt durch einen vergleichsweise geringen Anteil preisgebundener Wohnungen geprägt ist, unterstreicht zusätzlich die besondere Stellung dieses Teilmarkts innerhalb der Stadt.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zur Messe Essen, zur Grugahalle und zum Congress Center Essen. Die Messe Essen zählt zu den Top-Ten-Messestandorten Deutschlands, verfügt über rund 55 Messen und Ausstellungen sowie etwa 1,5 Millionen Besucher jährlich. Dieser Standortfaktor stärkt die überregionale Wahrnehmung des Quartiers und prägt die Umgebung durch ein hochwertiges, wirtschaftlich relevantes Umfeld. Zusätzlich verweist die Messe selbst auf die zentrale Lage im Rhein-Ruhr-Raum und die sehr gute Erreichbarkeit über das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Ebenso hervorzuheben ist die Nähe zu bedeutenden Wissenschafts- und Gesundheitsstandorten. Der Campus Essen der Universität Duisburg-Essen befindet sich an der Universitätsstraße 2 in 45141 Essen, das Universitätsklinikum Essen an der Hufelandstraße 55 in 45147 Essen. Beide Einrichtungen gehören zu den wichtigsten institutionellen Ankern der Stadt und sorgen dauerhaft für Nachfrage durch Studierende, wissenschaftliche Mitarbeitende, Klinikpersonal, medizinische Fachkräfte und beruflich mobile Zielgruppen. Für Kapitalanleger ist gerade diese Mischung aus urbanem Lifestyle-Standort, wirtschaftlichem Umfeld und akademisch-medizinischer Infrastruktur besonders attraktiv, da sie die Vermietbarkeit auf eine breite und zugleich zahlungskräftige Nutzerbasis stützen kann.

Auch verkehrlich ist die Adresse ausgesprochen vorteilhaft eingebunden. Die Messe Essen hebt die schnelle Erreichbarkeit über die wichtigen Rhein-Ruhr-Autobahnen A52, A3, A40 und A42 hervor. Gerade für ein Anlageobjekt ist diese Anbindung von hoher Relevanz, da sie die Lage nicht nur innerstädtisch, sondern auch regional attraktiv macht. Die Kombination aus urbanem Wohnumfeld, leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur und der Nähe zu überregional bedeutsamen Einrichtungen schafft ein seltenes Gesamtpaket, das in dieser Form nur wenige Essener Standorte bieten.

Genau diese Lagequalität macht das Objekt für Kapitalanleger besonders interessant – nicht nur

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

unter Renditegesichtspunkten, sondern auch mit Blick auf Substanz, Marktgängigkeit und langfristige Positionierung im Essener Immobilienmarkt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und fortlaufend modernisierte Mehrfamilienhaus stellt eine attraktive Kapitalanlage mit solider Substanz und nachhaltig gut vermietbarer Wohnungsstruktur dar. Das ca. 1950 erbaute Objekt umfasst 8 Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 250 m² auf einem ca. 165 m² großen Grundstück. Die Wohnungsgrößen von etwa 29 bis 32 m² sprechen eine breite Mieterzielgruppe an und schaffen durch die kleinteilige Aufteilung eine sehr gute Vermietbarkeit. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 42.673,82 € p.a., der Ist-Faktor liegt bei 21,09, die Ist-Rendite bei 4,74 %.

Besonders überzeugend ist der gepflegte Gesamtzustand der Immobilie. Es besteht kein Renovierungsstau, größere Instandhaltungsmaßnahmen sind derzeit nicht erforderlich. In den vergangenen Jahren wurde umfassend investiert: Das Dach wurde 2020 erneuert und gedämmt, die Bosch-Gasbrennwertheizung wurde 2023 neu eingebaut, ebenso erfolgte die Sanierung des Schornsteins. Darüber hinaus wurden Fenster in weiten Teilen erneuert, Leitungen modernisiert und auch die rückwärtige Fassade gedämmt. Der Energieausweis weist die Klasse C aus.

Auch im Innenbereich präsentiert sich das Objekt in einem für Anleger sehr ansprechenden Zustand. Die Wohnungen wirken auf den Bildern hell, gepflegt und funktional geschnitten. Modernisierte Bäder, erneuerte Bodenbeläge, teilweise neue Einbauküchen sowie ein ordentliches Treppenhaus unterstreichen den positiven Gesamteindruck. Die vorhandenen Terrassen- und Außenflächen sowie die Gartenmitbenutzung steigern zusätzlich die Attraktivität für Mieter.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gute Bestandsimmobilie mit gepflegtem Erscheinungsbild, guter technischer Basis und bereits durchgeführten Modernisierungen. Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt damit eine interessante Kombination aus verlässlichen Mieteinnahmen, überschaubarer Bewirtschaftung und sehr guter Vermietbarkeit.

Ausstattung

Ausstattung / Objektmerkmale:

- Mehrfamilienhaus in 45130 Essen
- Baujahr 1950
- Grundstücksgröße ca. 165 m²
- Wohnfläche ca. 250 m²
- 8 Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen von ca. 29 m² bis 32 m²
- 2 Wohnungen pro Etage
- Insgesamt 8 Badezimmer
- Kein Renovierungsstau



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- Derzeit keine Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich
- Energieausweis: Klasse C (Stand 13.01.2026)

Technische Ausstattung / Modernisierungen:

- Gasbrennwertheizung von Bosch, erneuert 11/2023
- Schornstein saniert im Zuge der Heizungserneuerung
- Alle Fenster überwiegend aus 2016/2017, teilweise von 2020
- Dach 2020 erneuert
- Dach mit Zwischensparrendämmung und zusätzlicher Dachbodendämmung
- Rückwärtige Fassade gedämmt
- Neue Trinkwasserleitung vom Keller bis ins Dachgeschoss in 2020
- Teilweise Erneuerung elektrischer Anlagen
- Neue Gegensprechanlage
- Elektronische Durchlauferhitzer in den Bädern
- Installation von 4 Stellplätzen für die Waschküche im Keller

Bäder / Innenausstattung:

- Alle 8 Bäder in den letzten 15 Jahren erneuert
- Weitere umfassende Badmodernisierungen im Zeitraum 2005–2014
- Teilweise komplett sanierte Wohnungen
- Mehrfach neue Laminatböden
- Teilweise erneuerte Einbauküche
- Teilweise neue Türzargen
- 4 Velux-Dachfenster im Dachbereich
- Es wurde eine neue Wasserleitung im Rahmen der Badrenovierungen bis zum Dachgeschoss verlegt.

Durchgeführte Maßnahmen im Überblick:

2025: Putzarbeiten im Keller, kleinere Reparaturen, EG links Schlafzimmer mit neuem Laminatboden, Einbauküche erneuert

2024: kleinere Reparaturen

2023: neue Bosch-Gasbrennwertanlage, Schornsteinsanierung, DG rechts komplett saniert mit neuem Bad und neuem Laminatboden

2022: kleinere Reparaturen

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

2021: 2. OG rechts Bad renoviert, neuer Laminatboden

2020: neues wärmegeämmtes Dach, 4 Velux-Fenster, neue Dachrinnen, Wärmedämmung der rückwärtigen Fassade, neue Trinkwasserleitung, Erneuerung elektrischer Anlage und Sanitär im DG, neuer Laminatboden DG links

2019: EG rechts renoviert, neuer Laminatboden, neue Türzargen

2018: kleinere Reparaturen

2016/2017: neue Fenster und Fensterbänke innen und außen in allen 8 Wohnungen

2015: Dachbodendämmung

2005–2014: Erneuerung der restlichen 6 Bäder inkl. Elektroinstallation

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

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.

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. 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.

FALC Immobilien Essen

Robin Kaiser

Mobil (Mo. – Fr. | 8:00 - 19:00 Uhr): 0176 222 51995 *WHATSAPP-BUSINESS*

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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

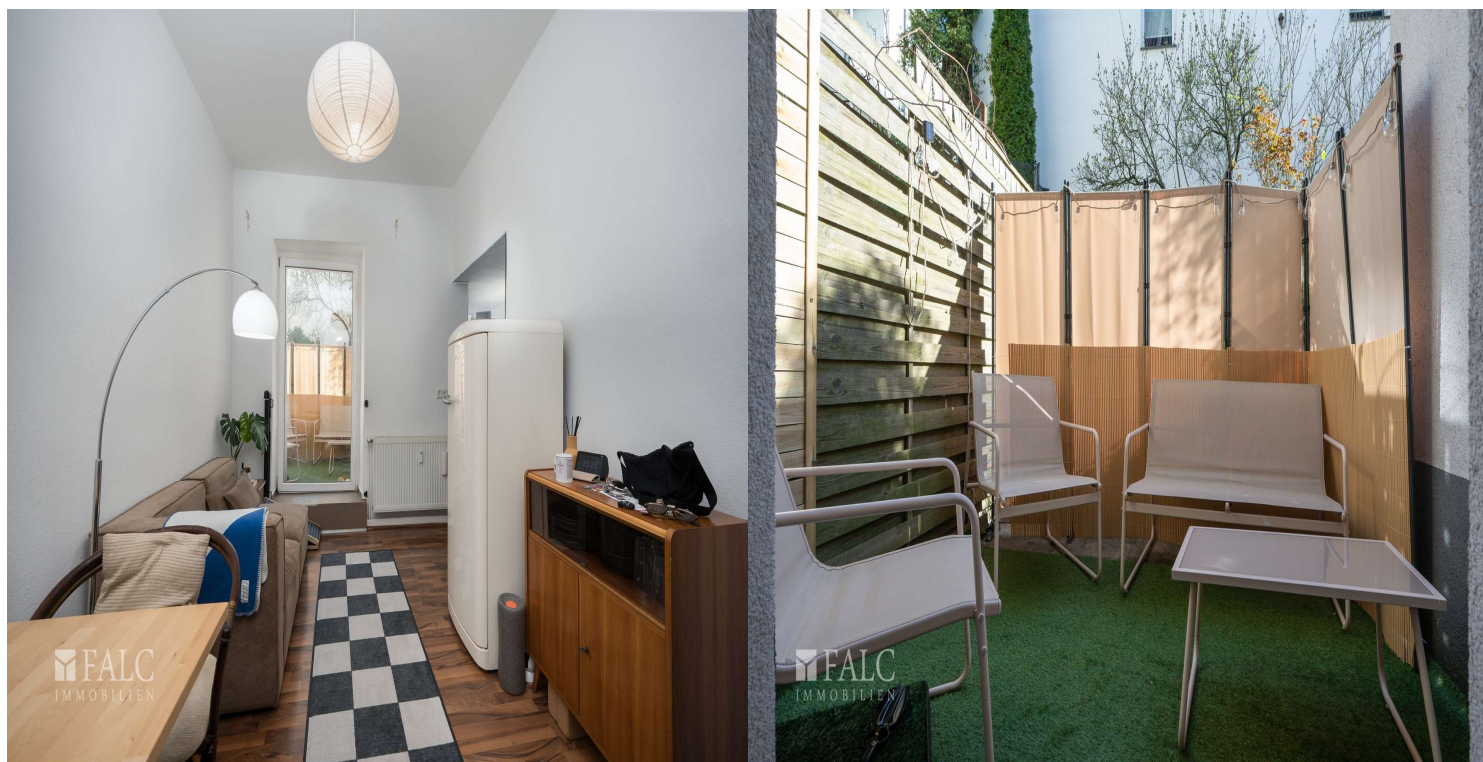
[Online ansehen](#)



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

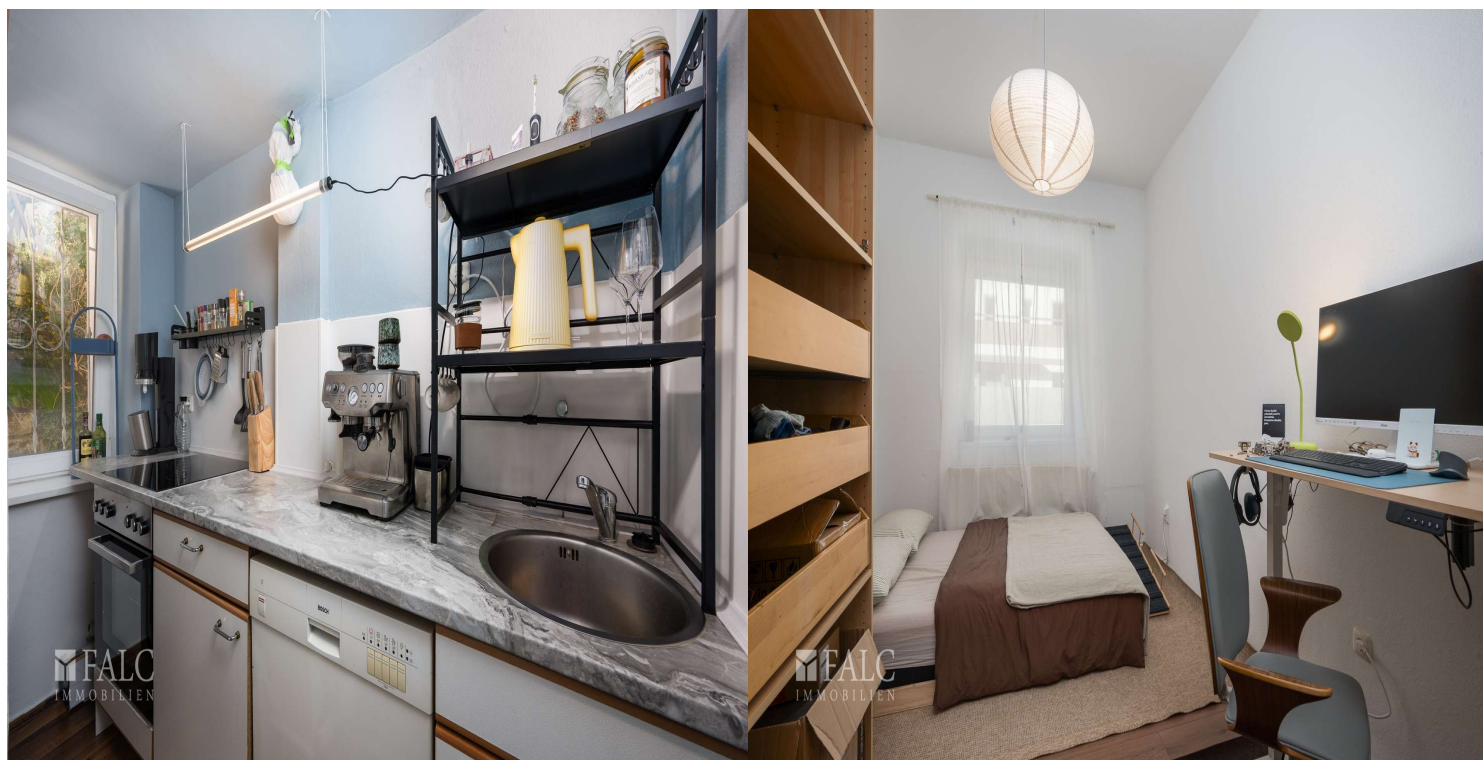
[Online ansehen](#)



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

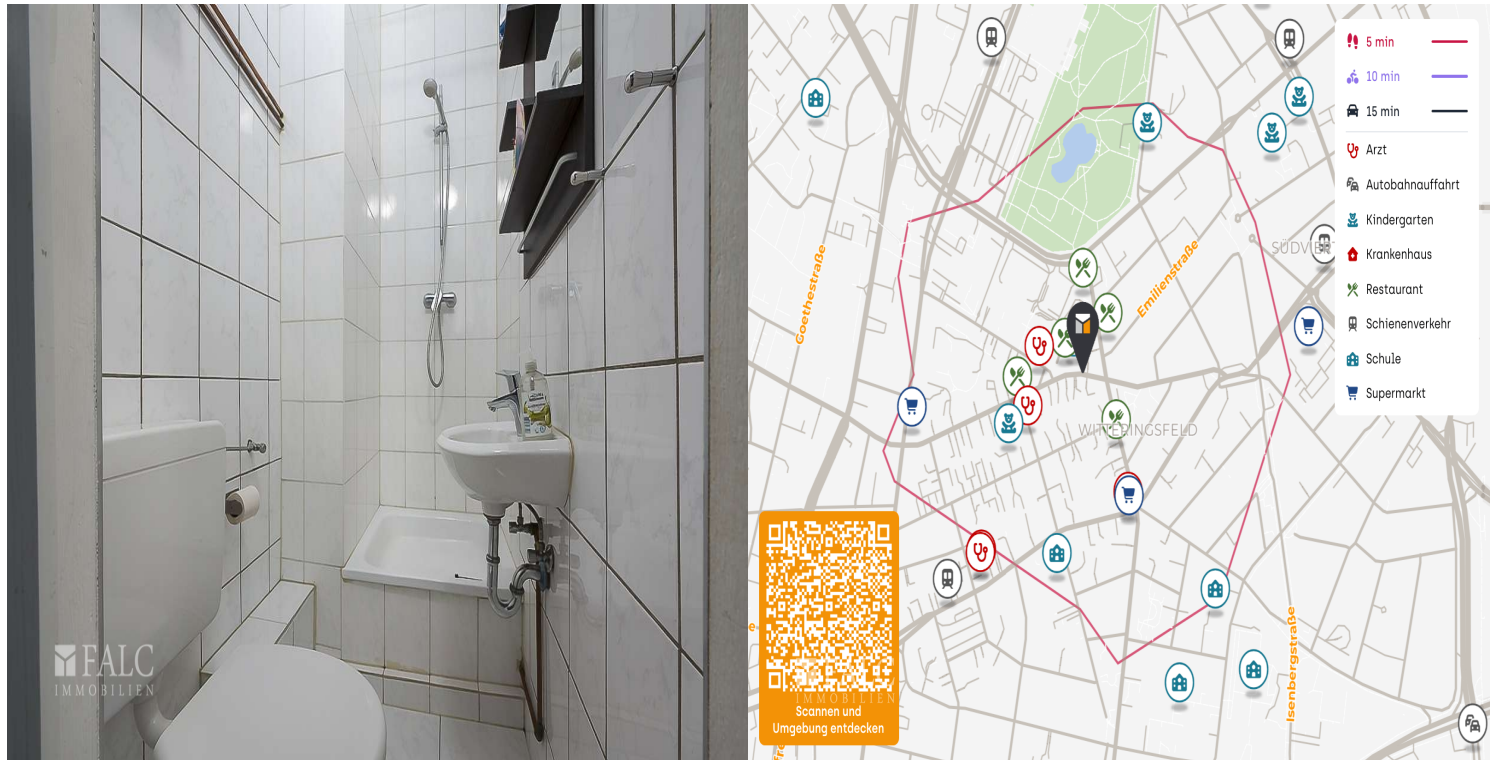
[Online ansehen](#)



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

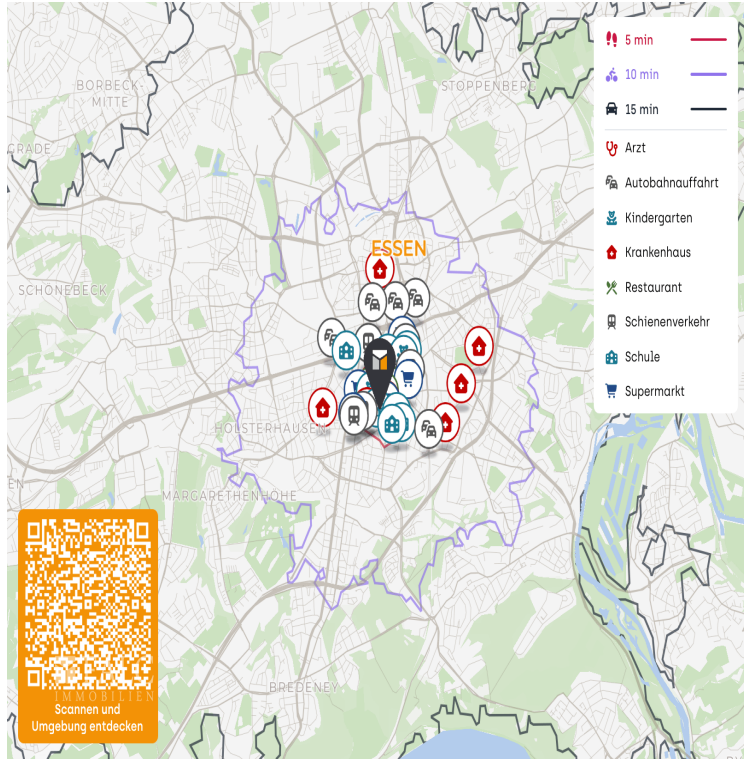
[Online ansehen](#)



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](#)