WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-VS-51137

sanierte Steine - besser als Scheine

Eckdaten

Kaufpreis	***545.000,00 €***

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

Wohnfläche	***375,0 m²***
Grundstücksfläche	***512,0 m²***
Anzahl Zimmer	***10,0***
Anzahl Schlafzimmer	***5,0***
Anzahl Badezimmer	***5,0***
Anzahl Terrassen	***2,0***
Baujahr	***1920***
Zustand	***Vollsaniert***
Letzte Modernisierung	***2009***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Wanne***
Bodenart	***Fliesen, Laminat***
Heizungsart	***Etage***
Befeuerung	***Gas***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***11.11.2034***
Energiebedarf	***161,2***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***F***
Ausstelldatum	***12.11.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die kreisfreie Stadt Essen mit rund 590.000 Einwohnern ist eine der größten Städte im Ruhrgebiet. Sie liegt im Zentrum des Ruhrgebiets und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Essen ist geprägt von seiner industriellen Vergangenheit und ist heute ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Die Stadt ist Sitz zahlreicher Unternehmen, darunter auch bekannte Konzerne wie die ThyssenKrupp AG und die RWE AG.

Neben der Industrie bietet Essen auch eine vielfältige Kulturlandschaft. Die Stadt beherbergt mehrere Theater, Museen und Galerien, darunter auch das renommierte Museum Folkwang. Auch die Grünanlagen und Parks wie der Grugapark oder der Baldeneysee laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Das Immobilienangebot in Essen ist breit gefächert. Von modernen Neubauten bis hin zu charmanten Altbauwohnungen ist für jeden Geschmack etwas dabei. Auch das Umland von Essen bietet attraktive Wohnmöglichkeiten, zum Beispiel in den angrenzenden Städten Bochum, Mülheim an der Ruhr oder Duisburg.

Die gute Infrastruktur und die zentrale Lage im Ruhrgebiet machen Essen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und Studenten. Durch die Anbindung an das Autobahnnetz und das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz ist auch eine gute Anbindung an umliegende Städte gewährleistet.

Objektbeschreibung

Ihre neue Kapitalanlage wurde in den 1920er Jahren in massiver Bauweise errichtet, 2009 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand.
Mit ihren fünf Wohnungen bietet sie ca. 375m2 Wohnfläche auf drei Etagen.
Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 512m2.
Dadurch profitieren die beiden Erdgeschosswohnungen von Ihrem eigenen und großzügigen Gartenteil, was sich besonders günstig auf die Vermietbarkeit auswirken wird.

Ihre neue Kapitalanlage ist langfristig und voll vermietet.
Die Wohnungsgrößen und Kaltmieten setzen sich wie folgt zusammen:
Erdgeschoss links
ca. 37m2 Wohnfläche, Kaltmiete 280€/Monat
Erdgeschoss rechts
ca. 68m2, Kaltmiete 470€/Monat
erstes Obergeschoss
ca. 102m2, Kaltmiete 645€/Monat
zweites Obergeschoss
ca. 102m2, Kaltmiete 638€/Monat
Dachgeschoss
ca. 66m2, Kaltmiete 415€/Monat
Jahreskaltmiete: 29.376€/anno
Mit 6,53€/m2 ist die durchschnittliche Kaltmiete entwicklungsfähig.
Derzeit erwirtschaftet die Immobilie eine solide Rendite von ca. 5,4% bezogen auf den Angebotspreis.

Die Mieterkeller bieten Ihren Mietern zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über die durchgeführten Sanierungsarbeiten:
Fassade komplett neu verputzt und mit Latexfarbe versehen
Erdgeschoß mit Aussenrollläden
Dachgeschoß wurde mit 20 cm Glaswolle gedämmt
Regenabflussrohre und Rinnen neu
neue Balkone bzw. Terrassen
Treppenhaussanierung mit Granitböden
neue Kunststofffenster 5 Kammerprofil und Doppelverglasung Schüco
neue Eingangstüren aus Aluprofil von Schüco
Gasetagenheizungen mit Brennwertgerät
Fußbodenheizung
neuer Estrichboden
neue Elektroinstallation in Komfortklasse, Elektroschalter von Siemens
neue Zimmertüren in Kassenausführung
neue Wohnungseingangstüren Klimaklasse 3
neuer Fußbodenbelag Laminat/Fliesen
neue Fensterbänke Marmor
Deckenspots
Badezimmersanierung hochwertige Ausstattung
Eckbadewanne/Dusche
neue Sanitärausstattung von Keramag
Wasser – und Abwassersystem neu
Armaturen von Grohe

Sämtliche Verbräuche werden separat erfasst.
Die Boodenbeläge der Wohnungen sind pflegeleicht mit Laminat und Fliesen ausgestattet.
Der Ausstattungsstandard ist ansprechend modern gehalten.
Die Wohnungen und das Treppenhaus vermitteln durch und durch einen soliden, helle und freundliche atmosphäre.

Sonstiges

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bei weiterem Interesse stellen Sie bitte Ihre Objektanfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.
Sie erhalten automatisiert und umgehend das vollständige Exposé.
Ihre Wünsche zur Besichtigung senden Sie uns bitte als Antwort auf diese Mail.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen?
Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren umfangreichen Service und unterstützen Sie gerne bei der Vermarktung Ihrer Immobilie.

Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unseren Büros in:

52062 Aachen, Theaterstraße 46

kostenlose Hotline: 0800 646 0 646

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

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

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

FALC
IMMOBILIEN

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