DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20057-3128

45307 ESSEN

Traumhafter Altbau - Dreifamilienhaus Mit Stil

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 249,39 m²	ca. 196 m²	9	395.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**395.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**24.720 €**
Wohnfläche	**ca. 249,39 m²**
Zimmer	**9**
Nutzfläche	**ca. 44 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 196 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1911**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**3**
Wohneinheiten	**3**

Loggien	**3**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**12.04.2036**
Ausstellungsdatum	**13.04.2026**
Endenergiebedarf	**191,55 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Alicia Röttges
Tel. 0201/82155523
aroettges@schwab-immobilien.de



Treppenhaus

Objektbeschreibung

Das vollunterkellerte Dreifamilienhaus wurde im Jahr 1911 errichtet und kontinuierlich instandgehalten.

Die drei Wohnungen in den Vollgeschossen verfügen jeweils über drei gut geschnittene Wohnräume, eine geräumige Küche, eine großzügige Diele sowie eine Loggia. Die Wohnung im Erdgeschoss hat darüber hinaus alleinigen Zugang zu dem begrünten und sehr gepflegten Hof.

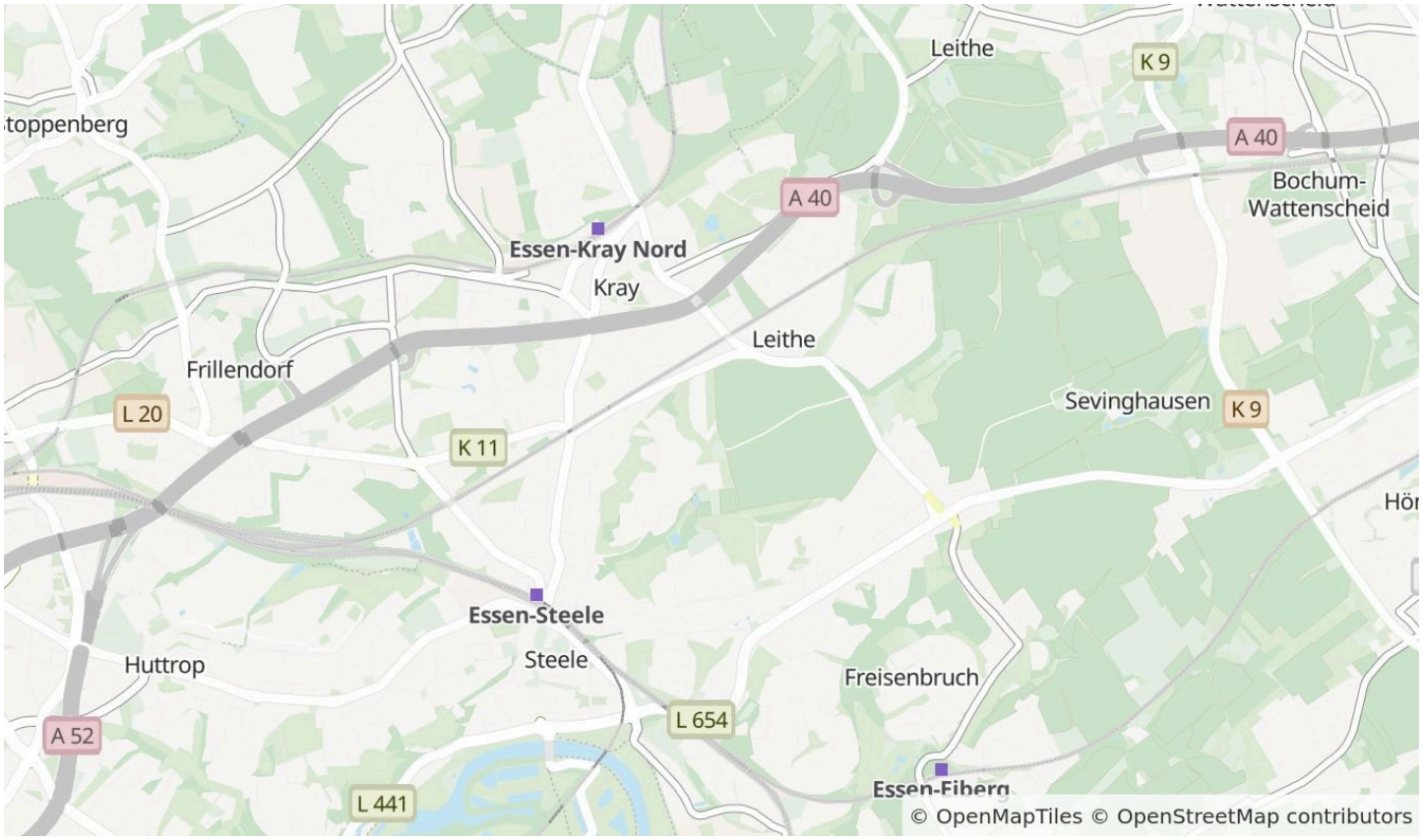
Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde leergezogen und steht dem neuen Eigentümer nach einer Renovierung zur Neuvermietung oder Selbstnutzung zur Verfügung.

Die ca. 44,00 m² große 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss wurde seinerzeit zu Wohnzwecken ausgebaut und vermietet. Diese bedarf allerdings noch einer baurechtlichen Genehmigung und ist aktuell als Nutzfläche zu betrachten.

Die Nettomieteinahmen für die vermieteten Wohnungen belaufen sich zurzeit auf EUR 14.460,00 jährlich. Die Kaltmieten liegen deutlich unter dem Niveau des Essener Mietspiegels, was ein erhebliches Mietseigerungspotenzial bietet. Sämtliche umlagefähigen Betriebskosten werden von den Mietern zusätzlich entrichtet.

Das angerenzende Dreifamilienhaus steht aktuell ebnefalls zum Verkauf. Sprechen Sie uns für weitere Informationen gerne an.

Alicia Röttges
Tel. 0201/82155523
aroettges@schwab-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in einer kleinen Seitenstraße der Krayer Straße in sehr zentraler Lage in direkt neben der Kirche St. Barbara. Zum Krayer Markt sind es nur ca. 200 Meter. Auf der Krayer Straße sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie verschiedene Dienstleistungs-angebote in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindungen an den ÖPNV und an das überregionale Autobahnnetz sind hervorragend. Über die Anschlussstelle Essen-Kray der A40 erreichen Sie die umliegenden Ruhrgebietsgroßstädte wie Bochum/Dortmund und Düsseldorf bequem und schnell. Zur Auffahrt sind es nur ca. 3 Minuten.

Alicia Röttges
Tel. 0201/82155523
aroettges@schwab-immobilien.de



Gäste-WC Erdgeschoss



Wohnraum 1. OG

Alicia Röttges

Tel. 0201/82155523

aroettges@schwab-immobilien.de



Diele 1. OG



Badezimmer 1. OG

Alicia Röttges

Tel. 0201/82155523

aroettges@schwab-immobilien.de



Loggia 1. OG



Badezimmer 2. OG

Alicia Röttges

Tel. 0201/82155523

aroettges@schwab-immobilien.de



Diele 2. OG



Loggia 2. OG

Alicia Röttges

Tel. 0201/82155523

aroettges@schwab-immobilien.de



Badezimmer DG

Alicia Röttges

Tel. 0201/82155523

aroettges@schwab-immobilien.de

Ausstattung

— Ausstattungsmerkmale:

— Gaszentralheizung (Baujahr 2011)

— elektrische Warmwasserversorgung

— weiß lackierte Holzfenster mit Isolierverglasung (Einbau 1984)

— saniertes Tageslichtbad ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC im Erdgeschoss

— Tageslichtbad ausgestattet mit Wanne, Dusche, zwei Waschtischen und WC im 1. und 2. Obergeschoss

— Tageslichtbad ausgestattet mit Wanne, Waschtisch und WC im Dachgeschoss

— Waschküche mit separaten Strom- und Wasseranschlüssen

— Sanierung der Abwasser-/Grundleitung im Jahr 2024

Sonstiges

Provision:

Für unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über die Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) berechnet vom beurkundeten Gesamtkaufpreis zu zahlen. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind.

Sonstiges:

Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Erlaubnis nicht gestattet und verpflichtet gegebenenfalls zu Schadenersatz. Die Information zu unseren Immobilienangeboten erhalten wir vom Eigentümer oder anderen Auskunftsbefugten. Diese Angaben geben wir ohne Übernahme einer Haftung für deren Richtigkeit an Kaufinteressenten weiter. Bitte beachten Sie, dass Bilder, Grundrisse und Texte teilweise mit einer KI bearbeitet und erstellt worden sind.

Alicia Röttges

Tel. 0201/82155523

aroettges@schwab-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Alicia Röttges

Schwab Immobilien

Telefon: 0201/82155523

E-Mail: aroettges@schwab-immobilien.de

Diese Immobilie online