

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Essen

### Rüttenscheid - Dachboden mit Ausbaupotenzial – Provisionsfrei – 5-Familienhaus



Objekt-Nr. OM-400980

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **860.000 €**

Ansprechpartner:  
Jannik Schmidt

45131 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	308,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 5-Familienhaus umfasst eine 102 m<sup>2</sup> große Wohnung (ehemals eine 3-Raum- und eine 1-Raum-Wohnung, zwei 3-Raum-Wohnungen mit jeweils ca. 68 m<sup>2</sup> sowie zwei 1-Raum-Wohnungen – alle mit Balkon.

Das Dachgeschoss hat Ausbaupotenzial von circa 80qm, bei einer Vermietung von 12,50€ /qm ergibt sich eine gesamte Kaltmiete von 50.100€/Jahr.

Das Haus befindet sich in einem insgesamt sehr gepflegten Zustand, sodass kurzfristig keine Modernisierungen erforderlich sind. Zudem besteht attraktives Mietsteigerungspotenzial.

## Ausstattung

### ECKDATEN

- Provisionsfrei
- 5 Wohneinheiten (ca. 308 m<sup>2</sup>)
- Stahlbetondecken
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Fernwärme aus 2016 (außer 2.OG links, auf Wunsch des Mieters wurden dort Nachtspeicherheizungen beibehalten)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

### MAKLERCOURTAGE

Ein Maklervertrag mit der Wohnideal GmbH kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklerleistungen auf der Grundlage des vorliegenden Exposés zustande. Sollte die von uns nachgewiesene Kaufgelegenheit für die im Exposé bezeichnete Immobilie bereits bekannt sein, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen. Den Käufer wird keine Maklercourtage in Rechnung gestellt.

### RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. An dieser Stelle weisen wir noch einmal ausdrücklich auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin.

## Lage

Das 5-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Rüttenscheid. Ihre Mieter schätzen das gepflegte Wohnumfeld und die kurzen Wege zur beliebten RÜ. Die ideale Infrastruktur mit attraktiven Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten machen diese Lage zu einer der beliebtesten Essens und für alle Generationen interessant.

Auf der Rüttenscheider Straße befinden sich zahlreiche Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Lokale, Cafés und Restaurants für gesellige Unternehmungen. Der Grugapark mit seinen weitläufigen Grünanlagen bietet attraktive Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge. Eine Wohnlage, in der Ihre Mieter bewusst auf ein Auto verzichten können, denn die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel über Bus, Straßenbahn und U-Bahn ist ideal.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



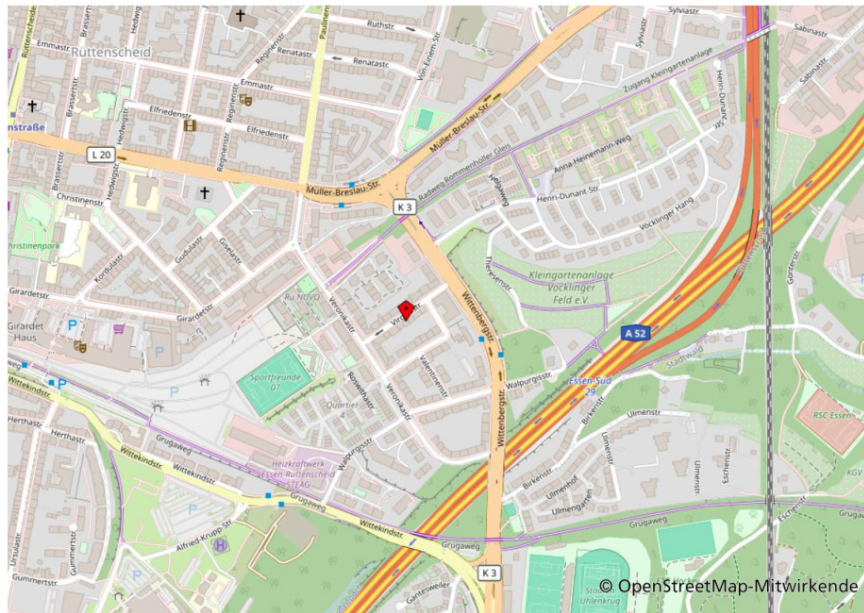
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

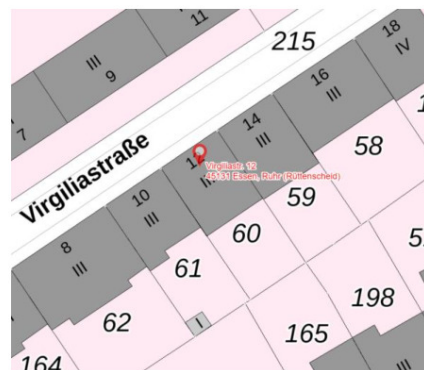
- 3 -

## Lage



Virgiliastr. 12, 45131 Essen

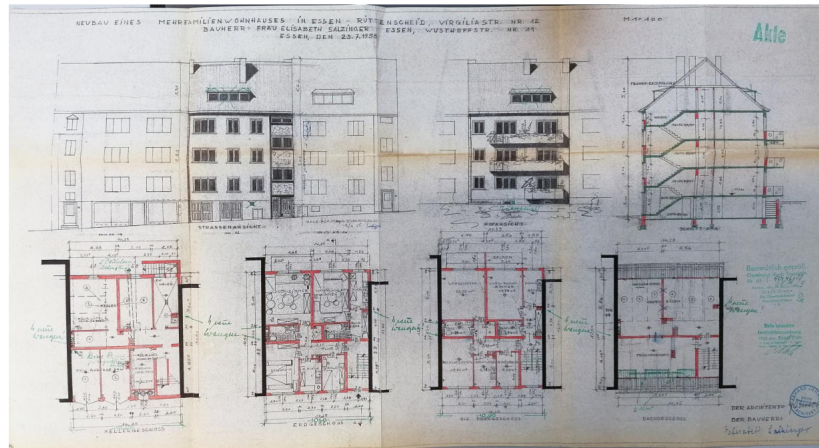
**Grundbuch  
von Rüttenscheid  
Flur 35, Flurstück 60  
Ausschnitt Flurkarte  
Quelle:  
[www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)**



# Exposé - Grundrisse

- 17 -

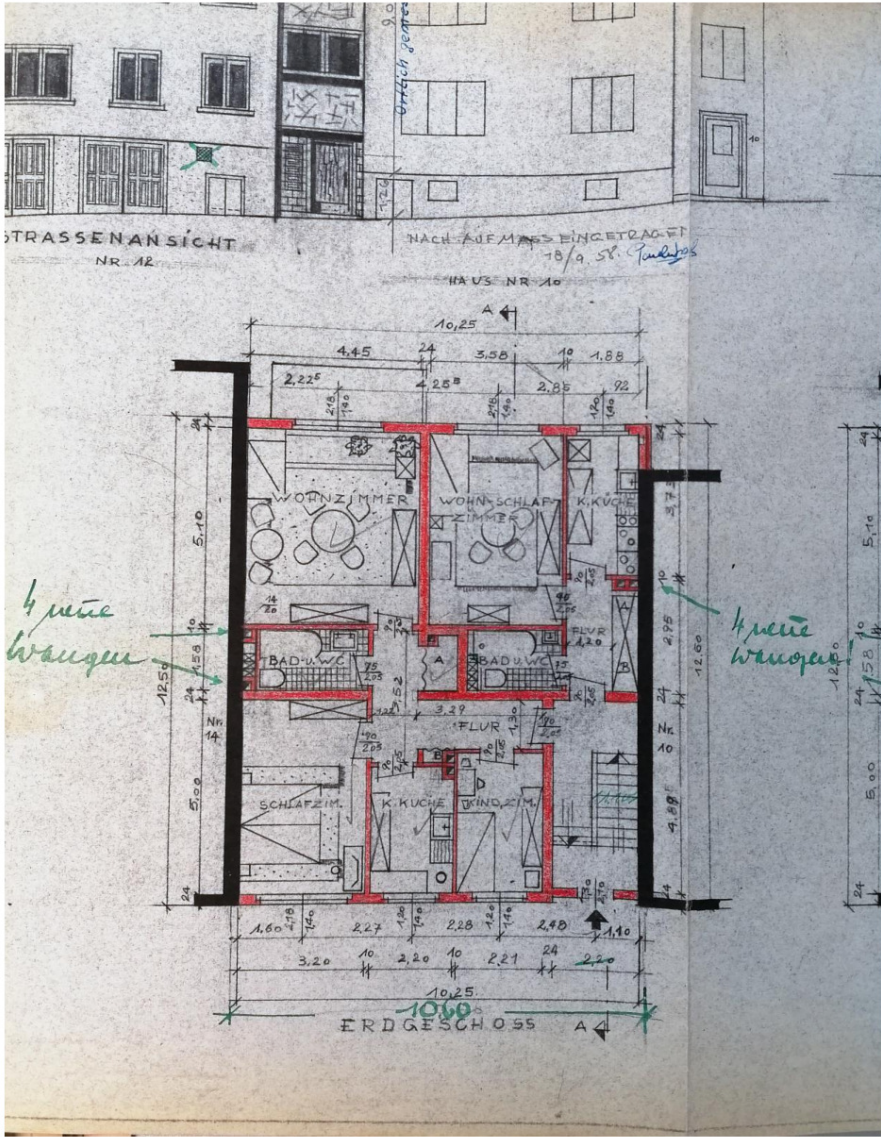
Aus der Bauakte Virgiliustr. 12





# Exposé - Grundrisse

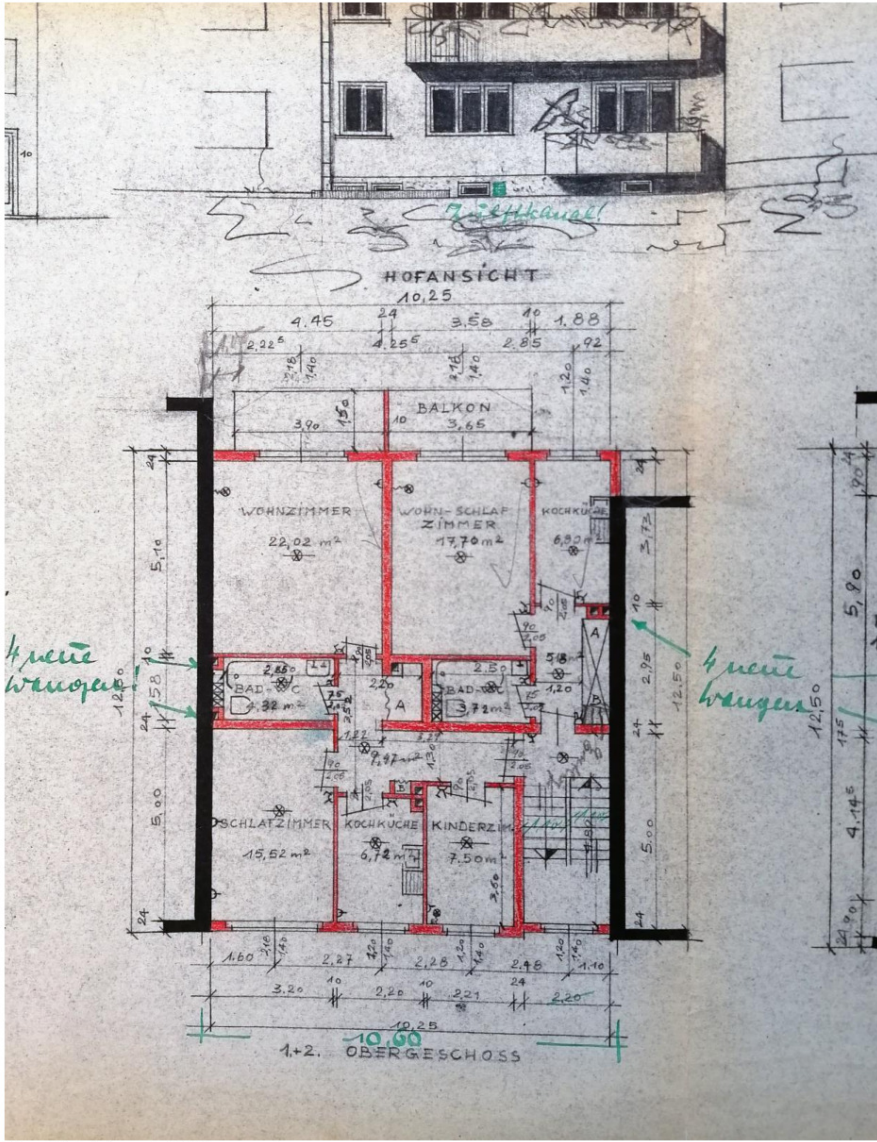
- 19 -



Plan Detail EG = **AKTUELL EINE WOHNUNG** =

# Exposé - Grundrisse

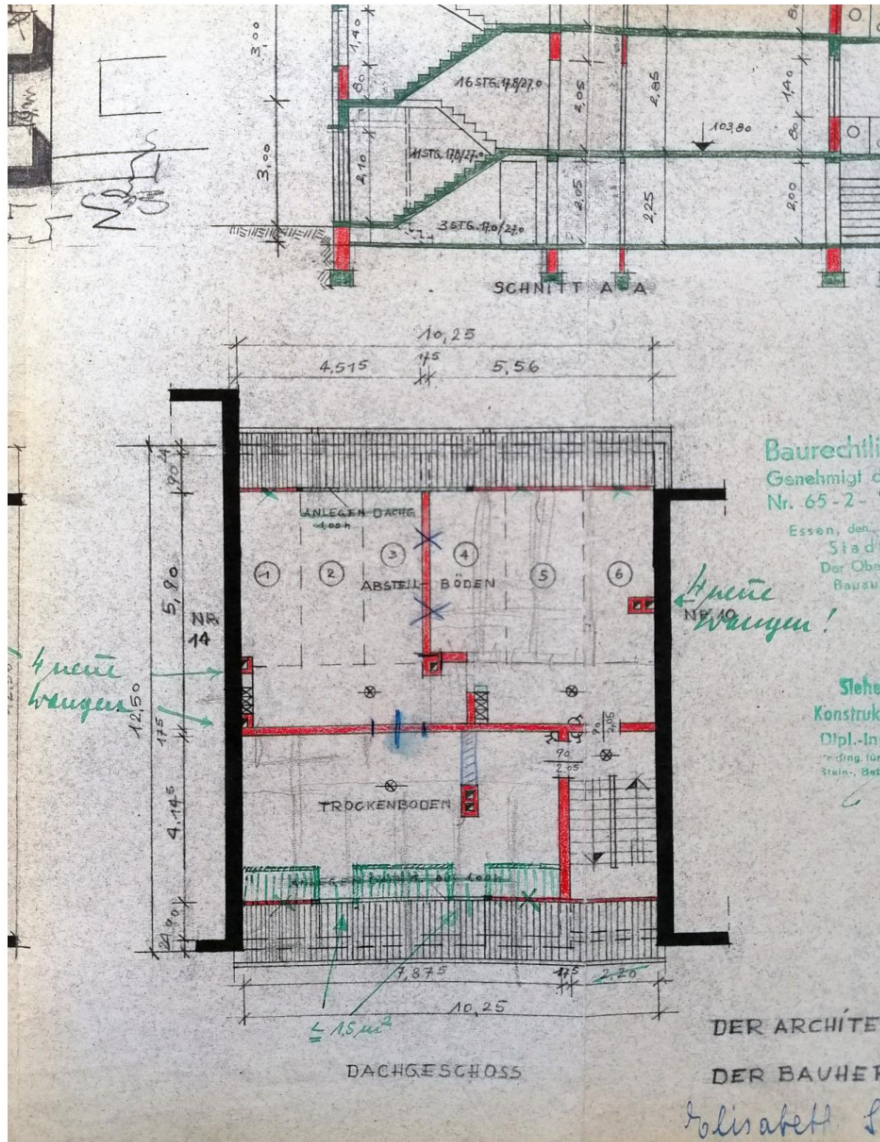
- 20 -



Plan Detail 1. und 2. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

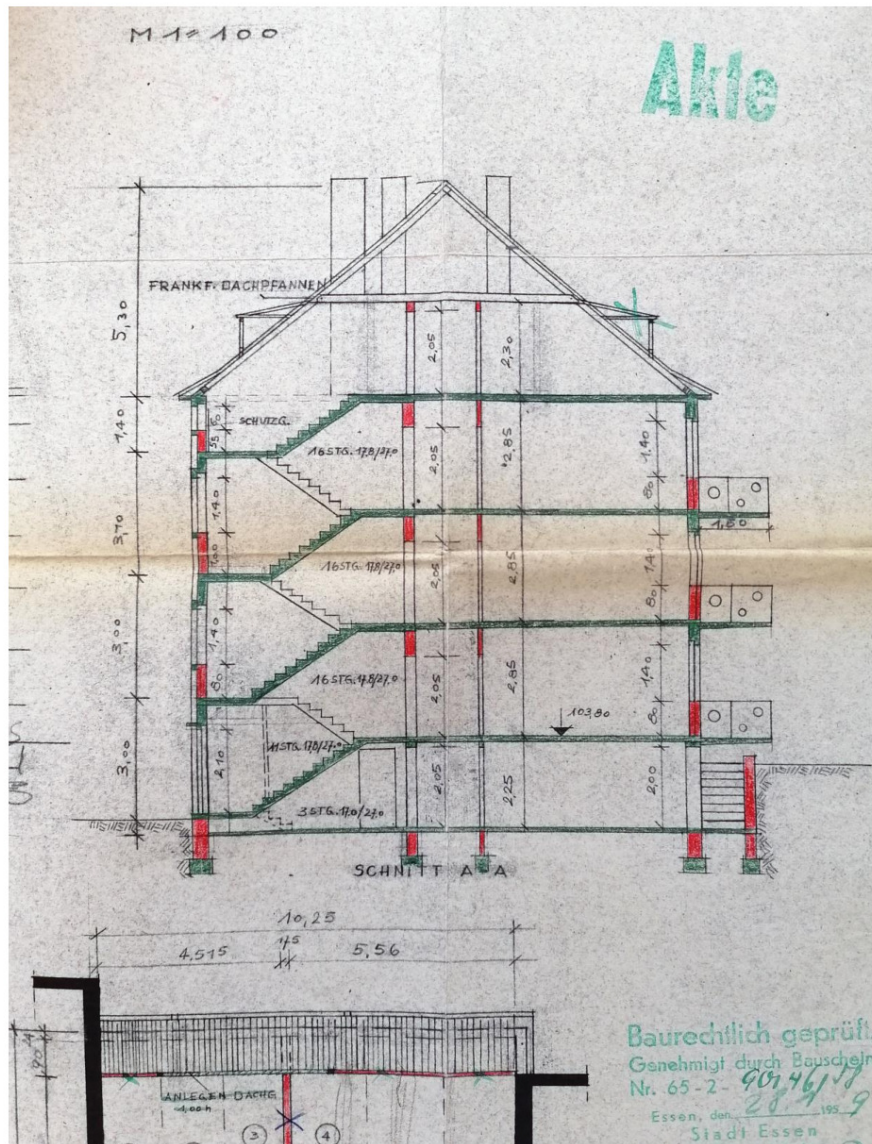
- 21 -



Plan Detail Dachgeschoss

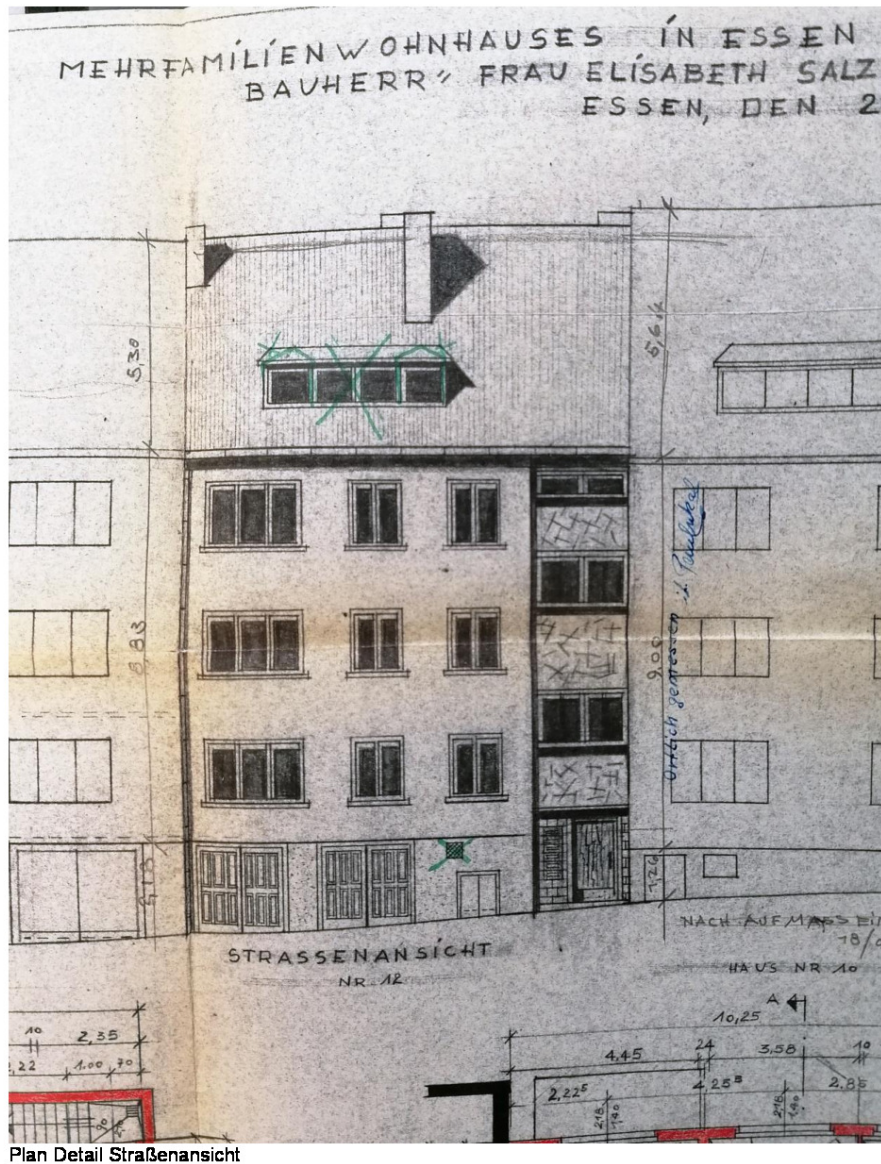
# Exposé - Grundrisse

- 22 -



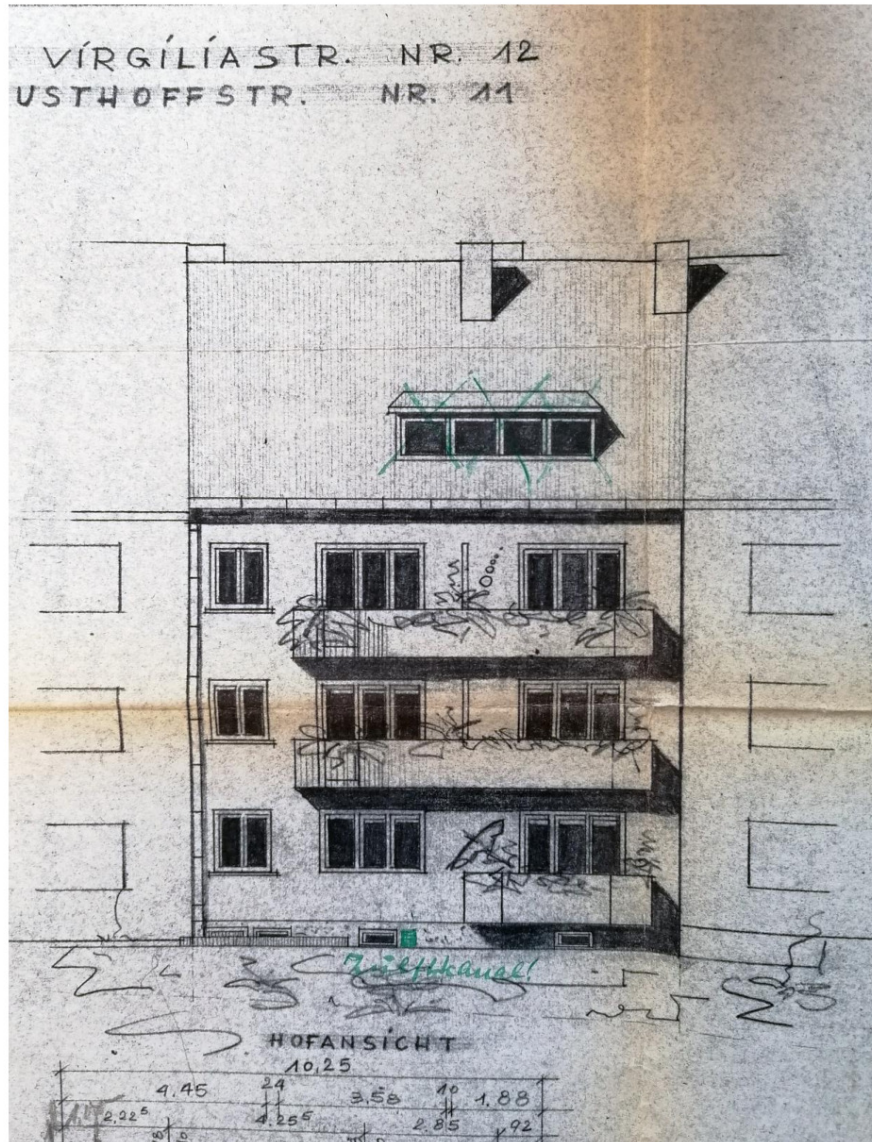
# Exposé - Grundrisse

- 23 -



# Exposé - Grundrisse

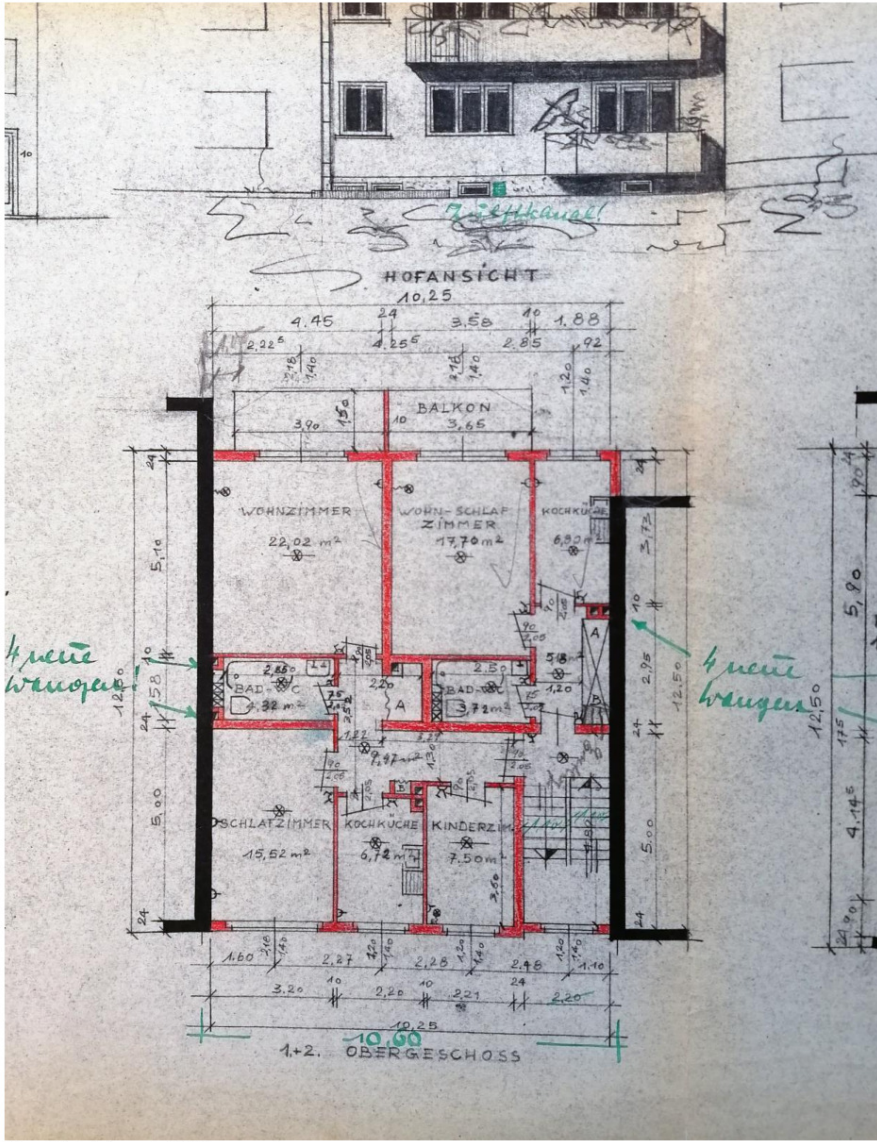
-24-



Plan Detail Hofansicht

# Exposé - Grundrisse

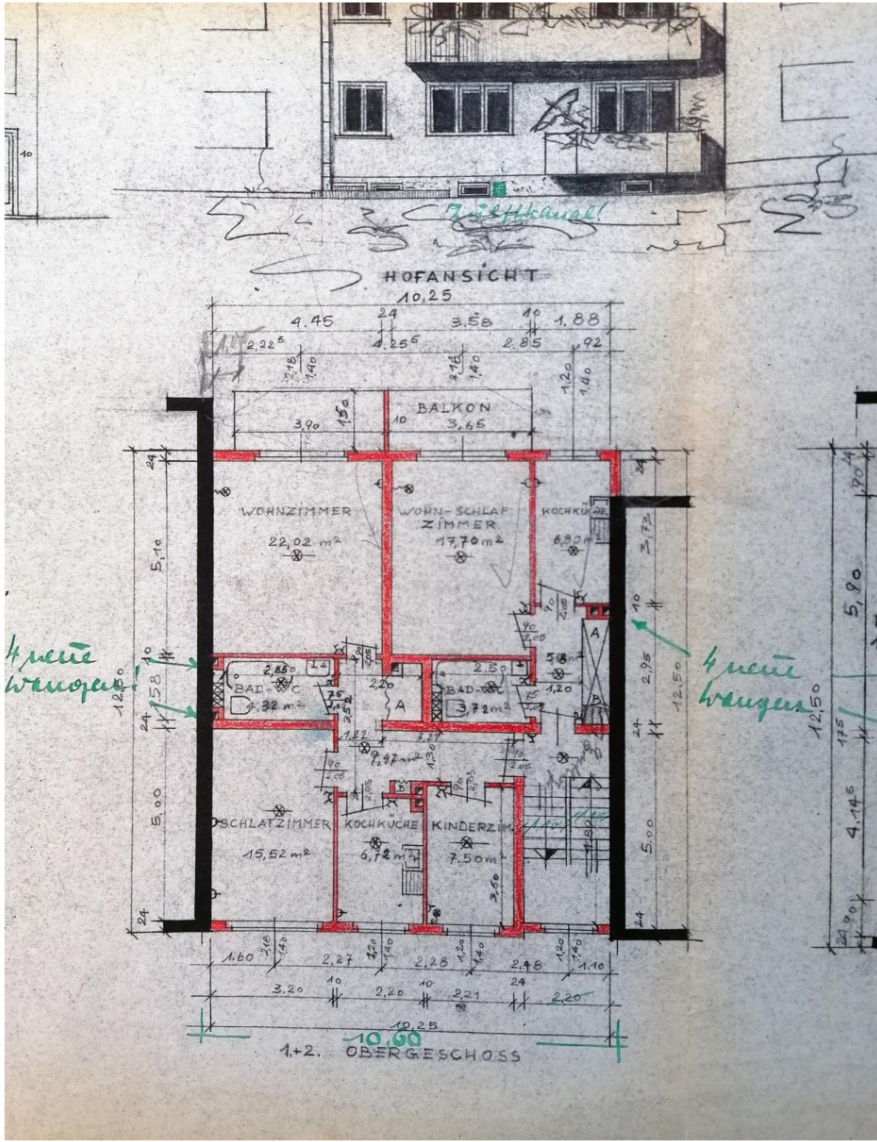
- 20 -



Plan Detail 1. und 2. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

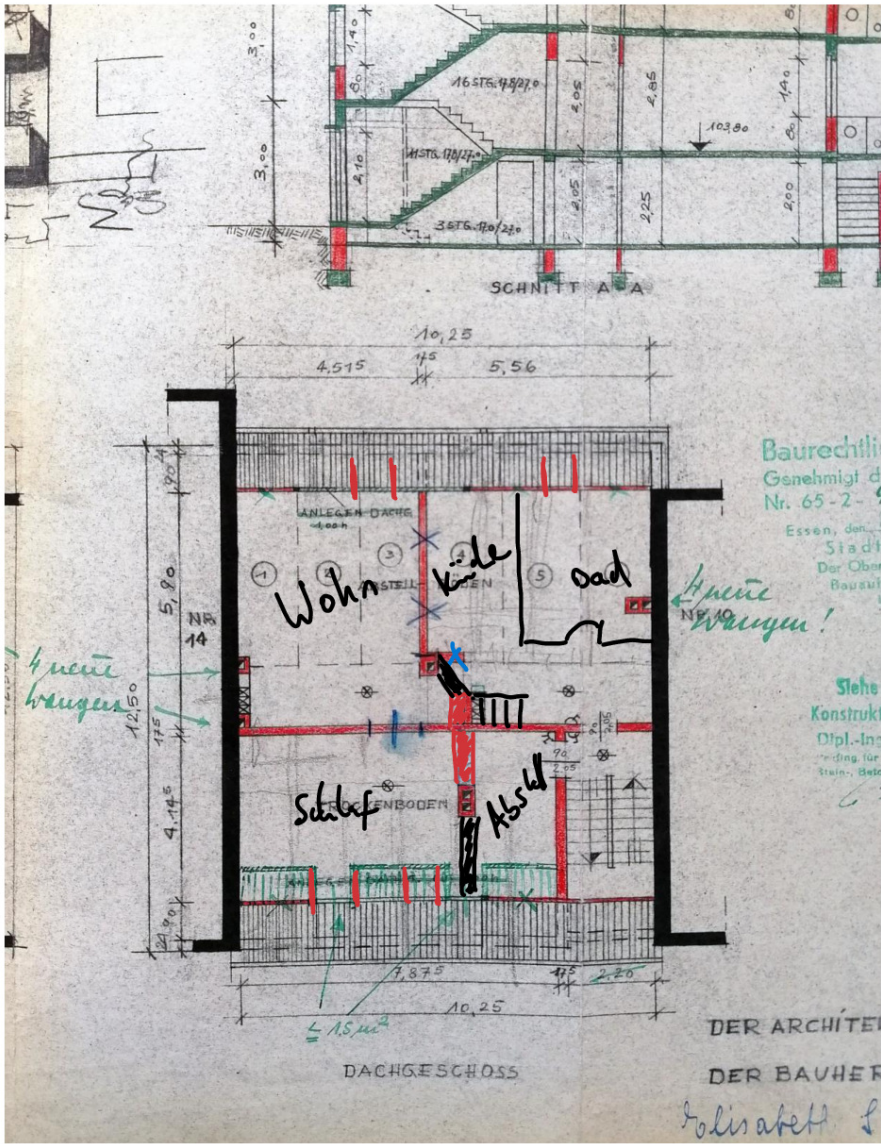
- 20 -



Plan Detail 1. und 2. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

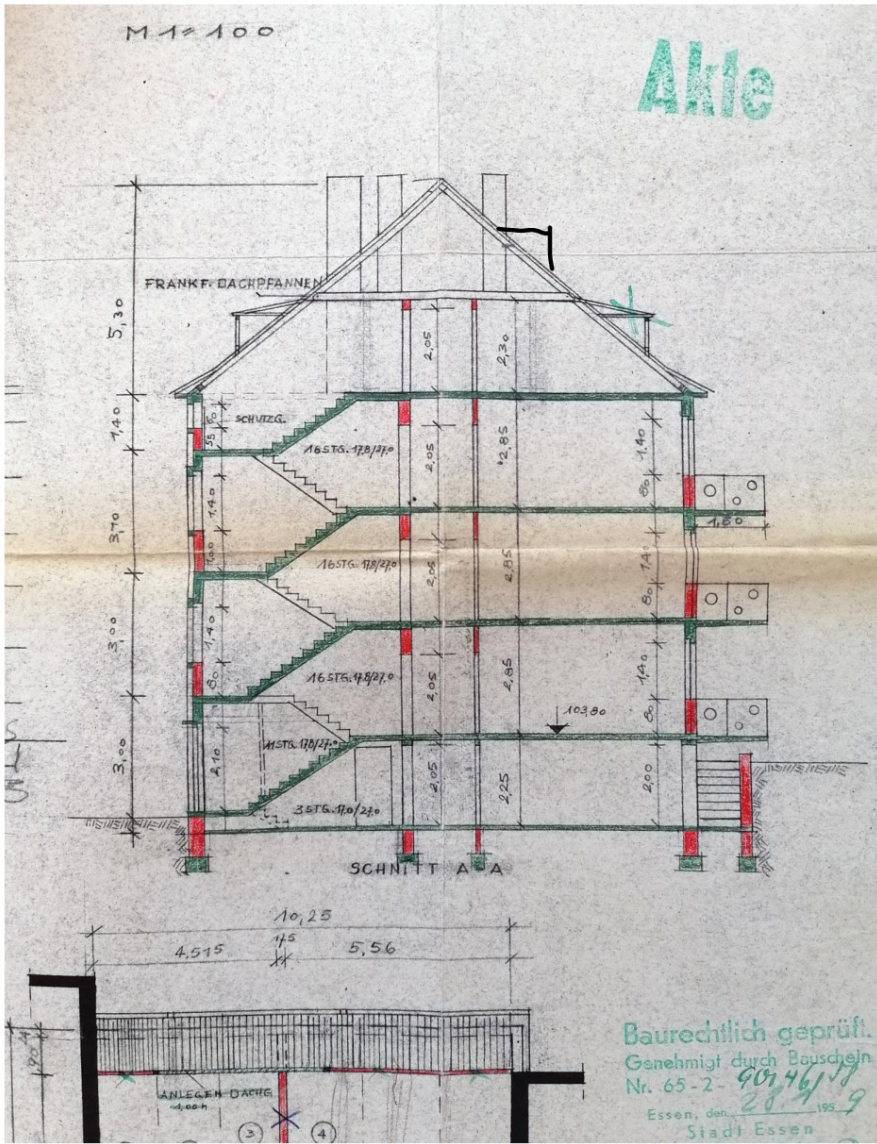
- 21 -



Plan Detail Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

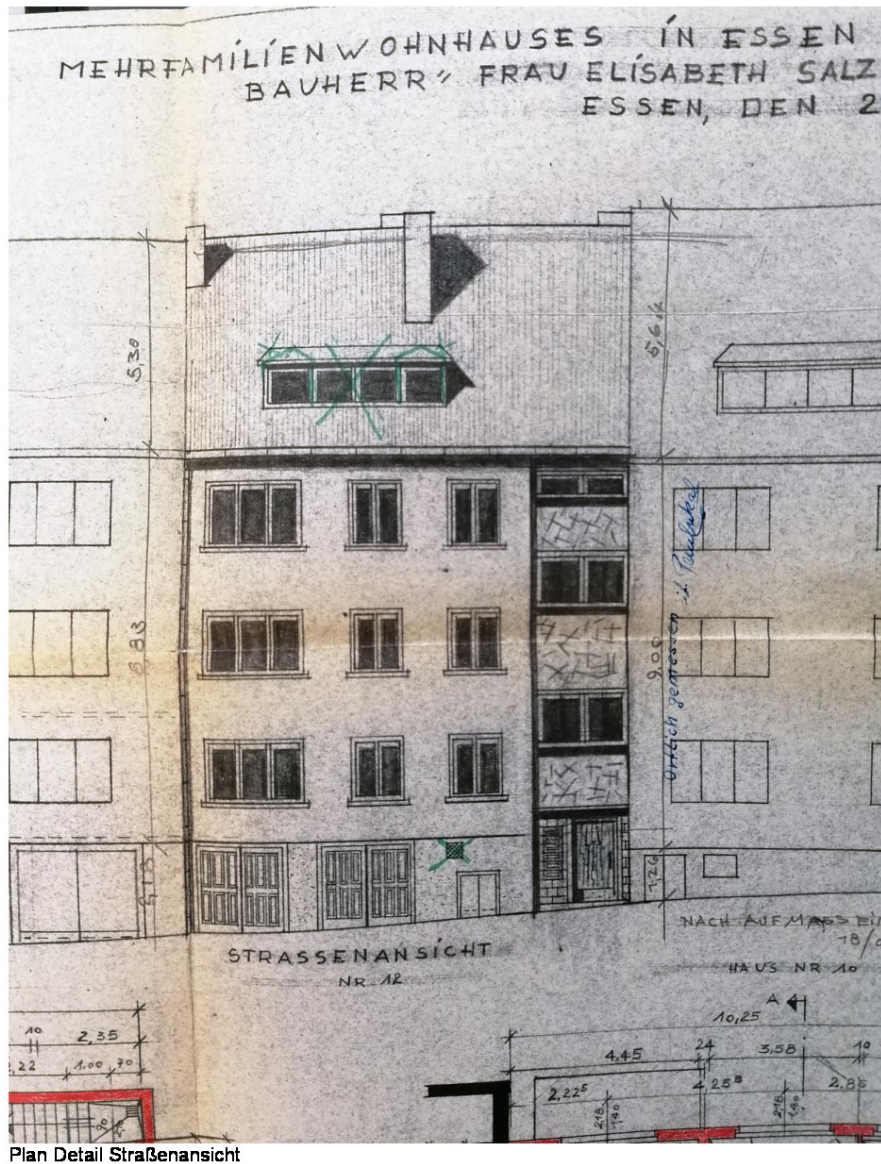
- 22 -



Plan Detail Schnitt

# Exposé - Grundrisse

- 23 -



# Exposé - Grundrisse

-24-



Plan Detail Hofansicht