

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Essen Frohnhausen

### Top-Kapitalanlage in der Nähe des Gervinusparkes



Objekt-Nr. OM-418153

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Bega

45144 Essen Frohnhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1910
Grundstücksfläche	266,00 m²
Etagen	3
Zimmer	12,00
Wohnfläche	270,00 m²
Nutzfläche	58,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	9
Badezimmer	4
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese erstklassige Kapitalanlage aus dem Jahr 1910 befindet sich mitten im Herzen von Essen-Frohnhausen. Die Lage, die Nähe zu jeglichen infrastrukturellen Gegebenheiten, sowie die Aufteilung der Einheiten und die damit verbundene Vermietbarkeit zeichnen diese Immobilie aus.

Die insgesamt 4 Wohnungen mit ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich auf drei Etagen. Die Wohnungen sind zwischen ca. 30 m<sup>2</sup> und 87 m<sup>2</sup> groß und bieten so optimale Voraussetzungen für eine nachhaltig attraktive Rendite.

Die Gewerbeeinheit ist 58 m<sup>2</sup> groß.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1910 auf einem rund 266 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und präsentiert sich mit einer ansprechenden Fassade. Die Immobilie verfügt über einen Garten im hinteren Bereich, ist voll unterkellert und wird mit Erdgas beheizt.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Wohnung im Dachgeschoss, die ausbaupotential hat.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen (Soll) belaufen sich auf rund 39.600 EUR.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen (IST) belaufen sich auf rund 30.840 EUR.

Insgesamt wurde das Mehrfamilienhaus modernisiert, darunter der Einbau neuer Heizungsanlage, Fenster und Sanitärinstallationen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt im urbanen und lebendigen Essener Stadtteil Frohnhausen, der sowohl durch seine zentrale Lage als auch durch eine hervorragende Anbindung an die öffentliche Infrastruktur besticht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Die Straßenbahnhaltestelle Essen Gervinusstraße ist in eine Gehminuten erreichbar. Diese ermöglichen eine schnelle Verbindung zu wichtigen Zielen in der Stadt und Umgebung, einschließlich des Essener Hauptbahnhofs und der Innenstadt. Zudem sind wichtige Verkehrsverbindungen wie die A40 und A52 in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht. Besonders beliebt ist ein Besuch im Limbecker Platz welcher nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt liegt. Die Universität Duisburg-Essen liegt ebenfalls nur 7 Minuten mit dem Auto entfernt.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die das tägliche Leben angenehm gestalten. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Gervinuspark, der zentrale Stadtpark in Frohnhausen. Er bietet mit seinem Wasserspielplatz einen idealen Ort für Freizeit und Erholung im Freien. Die umliegenden Straßen sind von charmanten Wohnanlagen und begrünten Flächen gesäumt, was zu einem angenehmen Wohnambiente beiträgt. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders für Familien interessant macht. Diese Mischung aus urbanem Leben und Nähe zur Natur macht die Frohnhauser Straße zu einem attraktiven Standort für unterschiedlichste Lebensstile.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



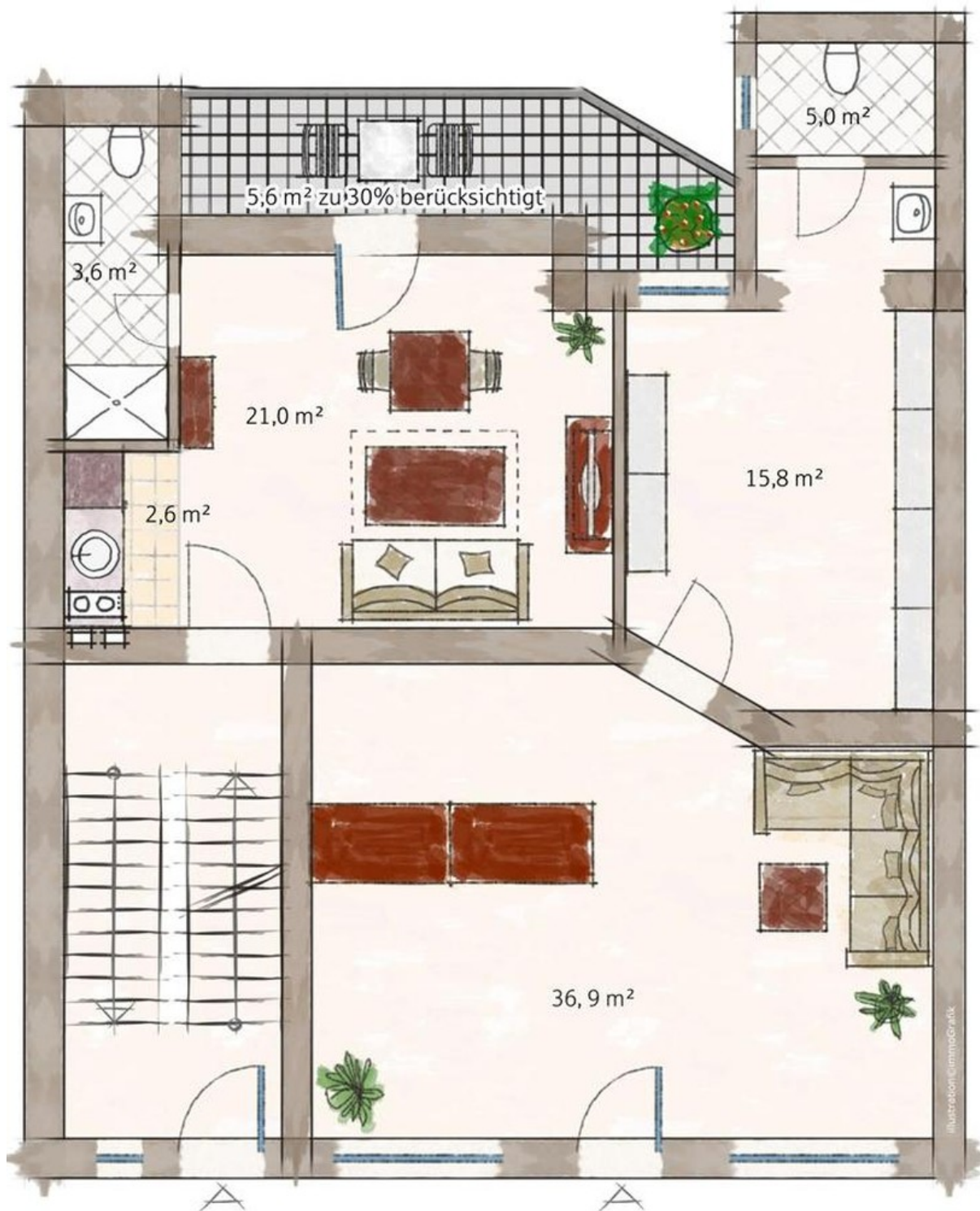


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse

## 1. Obergeschoss



Grundriss 1.OG

# Exposé - Grundrisse

## 2. Obergeschoss



Grundriss 2.OG



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



Grundriss DG