

Exposé

Mehrfamilienhaus in Essen

MEHRFAMILIENHAUS-NEUBAU KfW-40-PLUS A+ Nachhaltige Kapitalanlage mit Energie CASHFLOW



Objekt-Nr. OM-422470

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **5.555.000 €**

45307 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2025
Grundstücksfläche	794,00 m²
Etagen	4
Zimmer	56,00
Wohnfläche	1.603,00 m²
Nutzfläche	336,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme

Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	30
Badezimmer	17
Garagen	8
Stellplätze	5
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

45307 Essen – Nordrhein-Westfalen

Kaufpreis: 5.555.000 €

Privatangebot | Direktverkauf

Zum Verkauf steht ein hochmodernes, voll vermietetes Mehrfamilienhaus-Neubau mit exzellenter Energieeffizienz (KfW-40-Plus, A+) und zusätzlichen Eigentümererlösen aus eigener Energieproduktion.

Neben stabilen Mieteinnahmen werden laufende Einnahmen aus Mieterstrom und Wärme-Contracting erzielt – ein entscheidender Mehrwert gegenüber klassischen Mehrfamilienhäusern.

Das Objekt eignet sich ideal für private Käufer, vermögende Familien sowie Investoren, die auf Sicherheit, Nachhaltigkeit und langfristige Werthaltigkeit setzen.

Kennzahlen auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 1.603 m²
- Nutzfläche: ca. 336 m²
- Grundstück: ca. 794 m²
- Zimmer gesamt: 56
- Schlafzimmer: 30
- Badezimmer: 17
- Einheiten: 16 (inkl. Büro)
- Stellplätze gesamt: 13
- 8 Garagen
- 5 Außenstellplätze
- Baujahr: 2025
- Zustand: Neuwertig
- Etagen: 4
- Aktuelle Nutzung: Voll vermietet

Erträge & Wirtschaftlichkeit (IST-Zahlen)

- Kaltmiete Wohnen & Gewerbe: 216.084 € / Jahr
- Stellplätze: 5.940 € / Jahr
- Wärme-Contracting: 6.758 € / Jahr
- ⚡ Mieterstrom (PV): 6.882 € / Jahr
- ➔ Gesamtjahresertrag: 235.664 €

Hinweis:

Die Energieerlöse sind keine durchlaufenden Nebenkosten, sondern echte zusätzliche Eigentümererlöse.

Energie & Nachhaltigkeit

- Energieeffizienzklasse: A+
- Endenergieverbrauch: 25 kWh/(m²·a)
- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Wesentlicher Energieträger: Luft-/Wasserwärme
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
- Mieterstrom- & Wärme-Contracting-Modell
- Sehr niedrige laufende Energiekosten
- ESG- & taxonomiefähig

Ausstattung

Ausstattung & Bauqualität

- KfW-40-Plus-Standard
- Massivbauweise
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Barrierefrei
- Aufzug
- Balkone / Terrassen / Dachterrasse
- Keller vorhanden

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Stellplätze – zusätzlicher Mehrwert

Die Stellplätze sind separat vermietet und stellen eine stabile, risikoarme Zusatzeinnahme dar.

Besichtigung & Kontakt

Diskrete Vermarktung.

Weitere Unterlagen und Besichtigungen nach qualifizierter Anfrage

Lage

Lage & Infrastruktur

Sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in direkter Umgebung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

