

Exposé

Dachgeschosswohnung in Essen

Vermietete 3 Zimmer Dachgeschosswohnung im Essener Südviertel



Objekt-Nr. **OM-445778**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:
Max Raschke

45128 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Hausgeld mtl.	246 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	41,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete Dachgeschosswohnung im beliebten Essener Südviertel an der Grenze zu Rüttenscheid. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1954) mit 11 Wohnungen und verfügt laut Grundbuch über ca. 41 m² Wohnfläche. De facto seien es laut eines Architekten ca. 46-49 qm, wenn man die Gauben richtig berücksichtigt würde.

Die Raumaufteilung ist funktional: Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche, Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein weiterer Raum, der derzeit als kleines Kinderzimmer genutzt wird. Alle Räume sind über die Diele erreichbar. Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Im Haus stehen außerdem eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung.

Nette Eigentümergemeinschaft, viele Kapitalanleger.

Miet- und Ertragssituation

Die Wohnung ist unbefristet vermietet.

- Kaltmiete: 500 € / Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: 80 € / Monat
(nicht kostendeckend, es kommt regelmäßig zu Nebenkostennachzahlungen)

- Hausgeld: 248 € / Monat

Die Mieterin ist eine geflüchtete Person mit Kind.

Die laufende Miete sowie die Nebenkostennachzahlungen werden durch die Stadt Essen übernommen, was zu einer stabilen und planbaren Einnahmesituation führt.

Eckdaten für Investoren

- Wohnfläche: ca. 41 m² (+)
- 2 Zimmer
- Dachgeschoss
- Baujahr Gebäude: 1954
- Gasetagenheizung (neu in 2023)
- Vermietet
- Öffentliche Mietzahlung (Stadt Essen)

Energieausweis (Pflichtangaben)

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 218,4 kWh/(m²·a)

- Energieträger: Erdgas
- Energieausweis gültig bis: 25.07.2030

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich. Bei Interesse bitte mitteilen, ob man sich für die Wohnung als Eigennutzer / Kapitalanleger interessiert und wie die Finanzierung sichergestellt wird.

Dieses Angebot ist provisionsfrei, bitte keine Makleranfragen.

Lage

Die Wohnung liegt im Essener Südviertel, einem etablierten und nachgefragten Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Die Wohnung liegt an der Grenze zu Rüttenscheid. Die Rüttenscheider Straße ist in ca. 500m, also wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen A40 und A52.

Die Lage ist dauerhaft sehr gut vermietbar.

Infrastruktur:

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

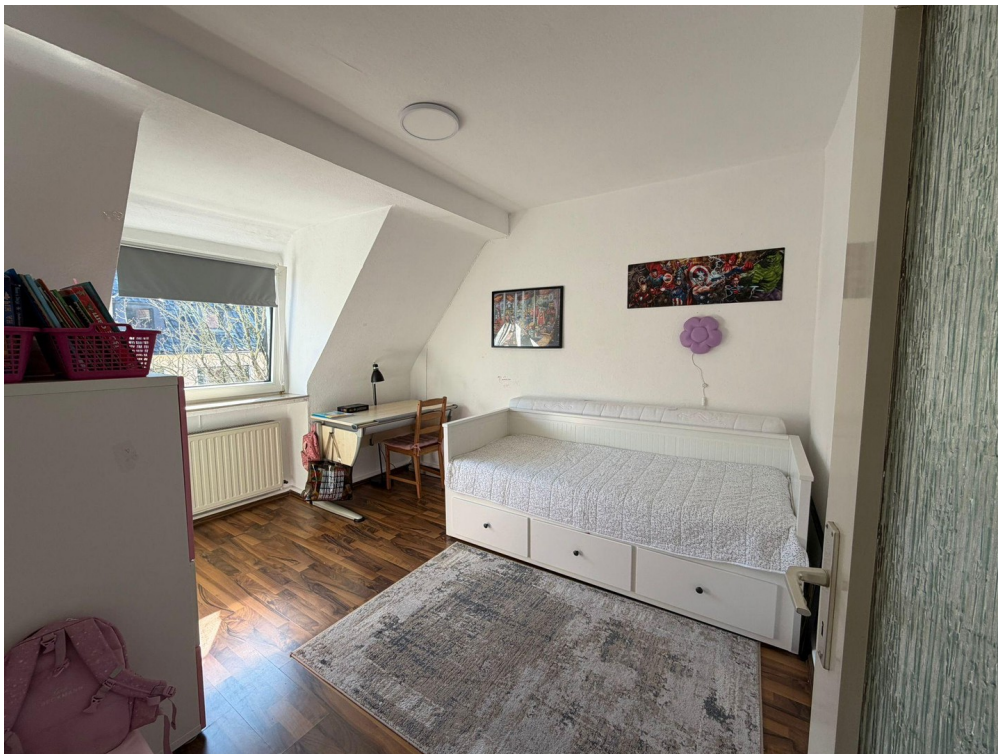
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	218,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



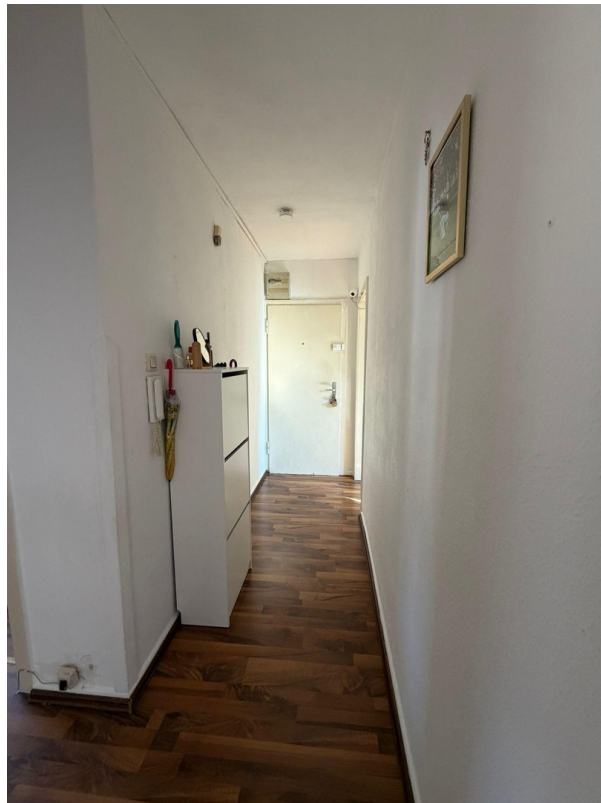
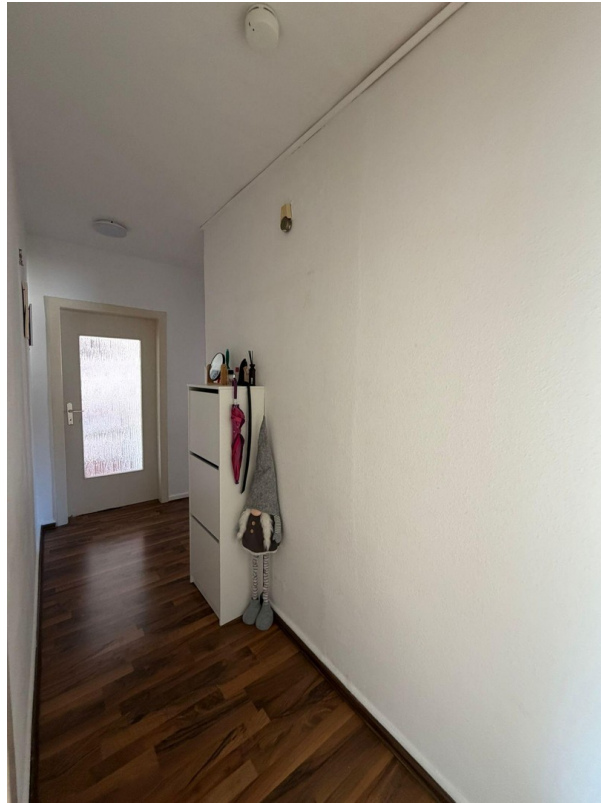
Exposé - Galerie



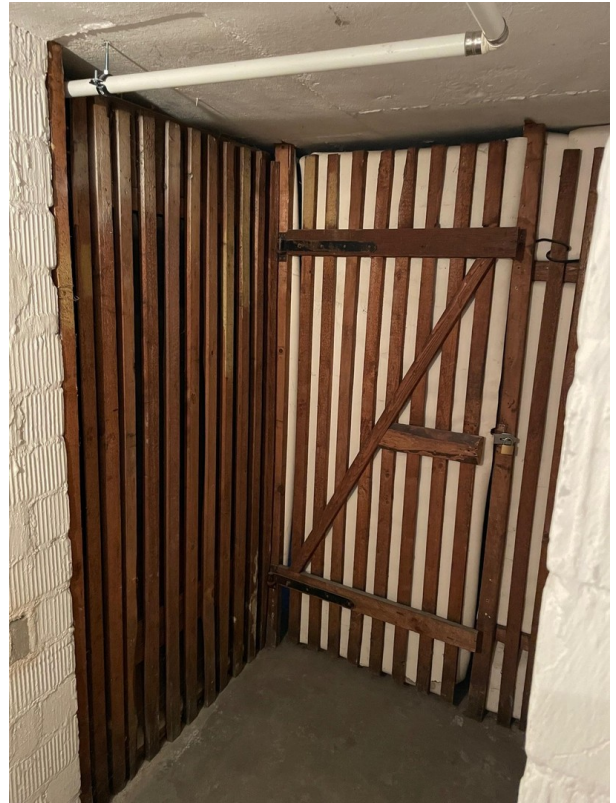
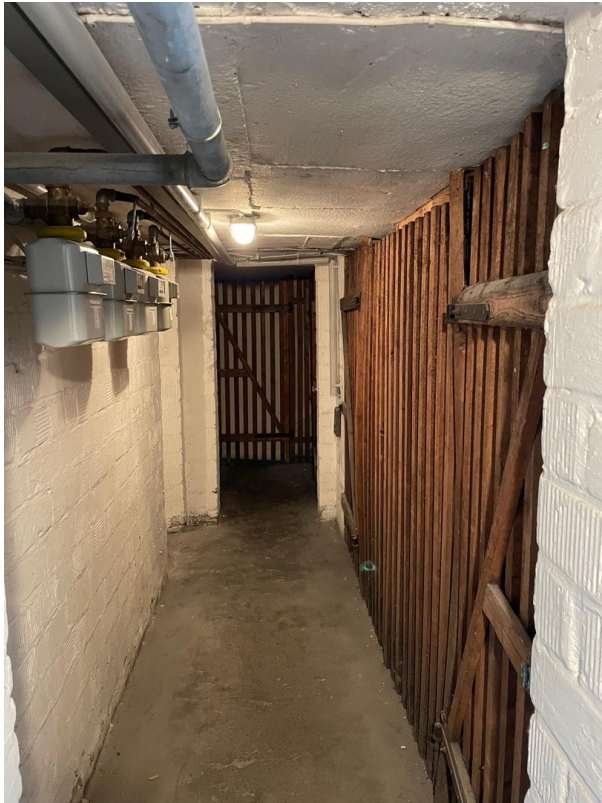
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



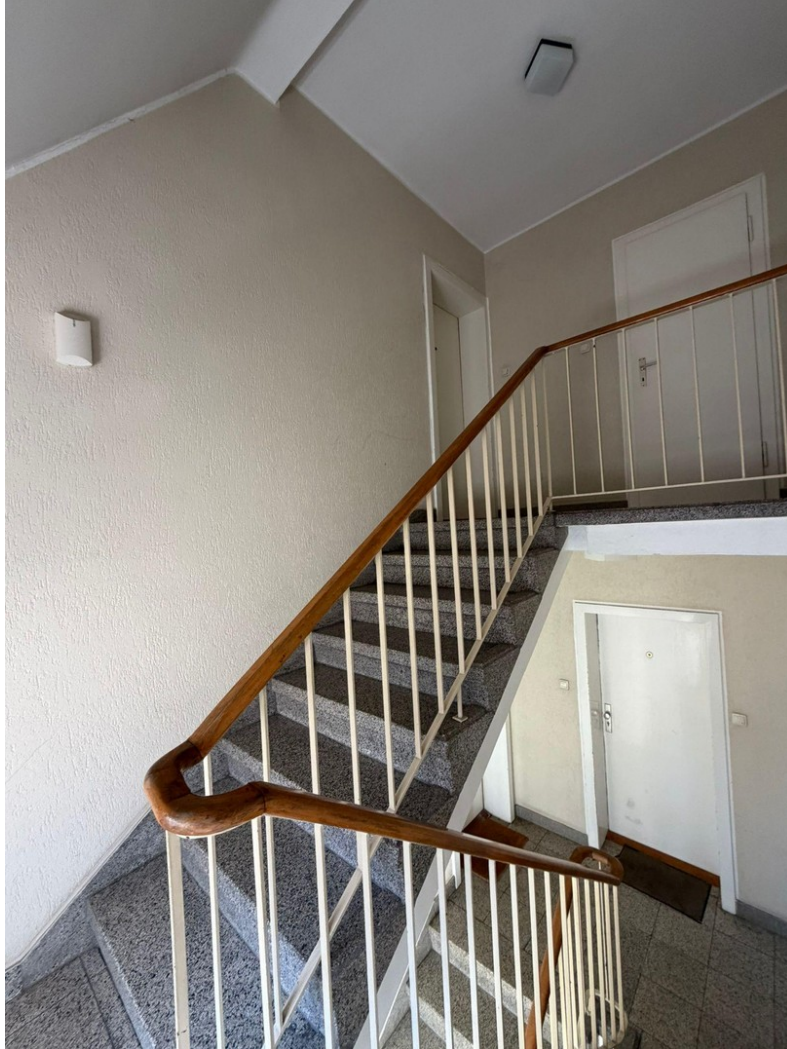
Exposé - Galerie



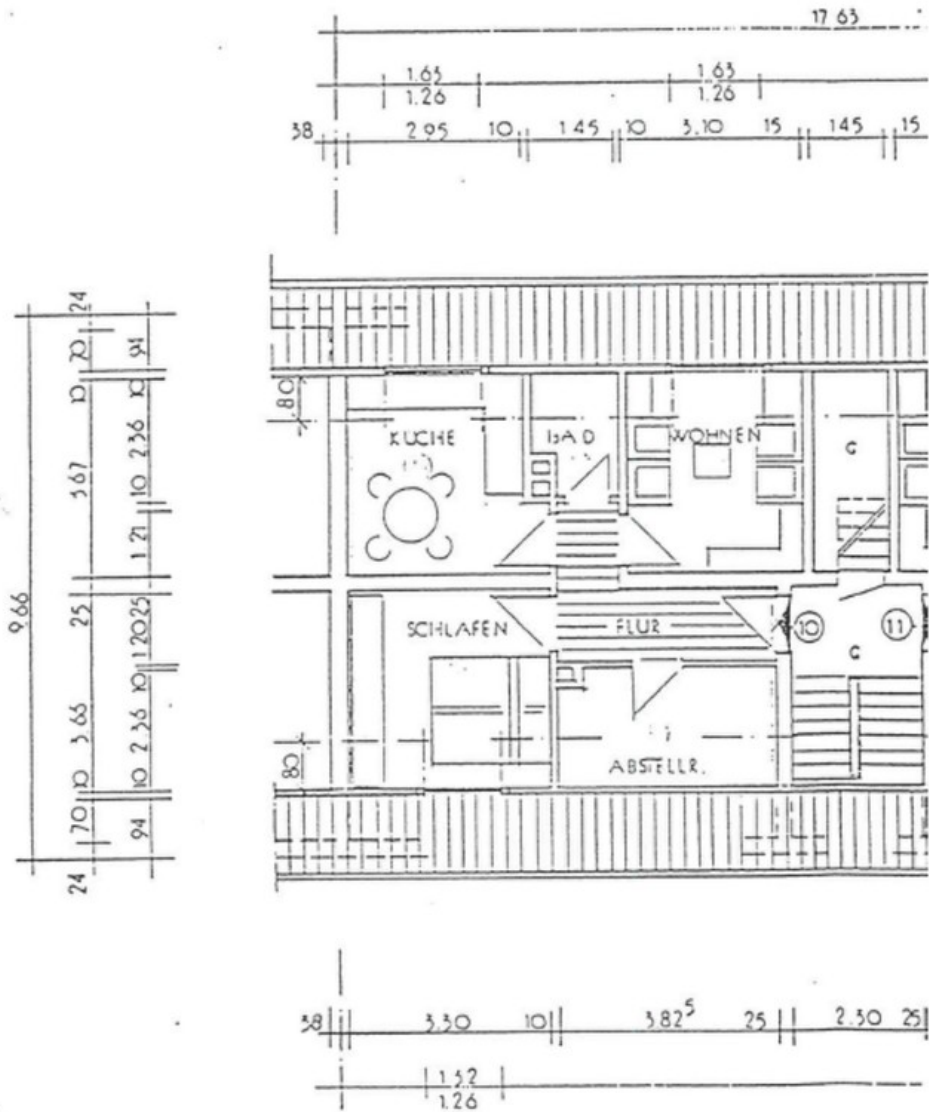
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

