

Exposé

Wohnung in Essen

**Kapitalanlage 0€/mtl. Zuzahlung bzw. positiver Cashflow
ab Tag 1**



Objekt-Nr. OM-450936

Wohnung

Verkauf: **182.500 €**

Ansprechpartner:
Andre Petrov

45357 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	93,40 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.500 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	432 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Langfristig solide vermietete 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Garage und zwei Tageslichtbädern, mit guter Aufteilung und 93,39 m² im 1. OG eines vollvermieteten 5-Familienhauses mit stabiler Mieterstruktur.

->Kaufpreis Wohnung: 182.500 €, provisionsfrei (ohne Makler).

->Zzgl. dazugehörige Garage: 9.500 €, 50 €/mtl. Mieteinnahme, nach Steuer Cashflow neutral, ca. 0 €/mtl.

Diese ETW ist so kalibriert, dass der Käufer ab einem Steuersatz von 31 % monatlich auf Break-even liegt. Bei höherer Steuerprogression entsteht zusätzlicher positiver Cashflow.

— Berechnung Cashflow nach Steuer—

-> ab 31% Steuersatz ca. 0 €/mtl. (Break-even)

-> bei 42% Steuersatz ca. +30 €/Mt.

—Berechnungsgrundlage—

-Annuität 5,5 % p.a.

-Bewirtschaftungskosten 20 % der Kaltmiete = 172€ (nicht umlagefähig)

-AfA 4 % p.a. via SV-Gutachten.

—Mieteinnahmen—

-Kaltmiete 8,69 €/m², Gesamtmiete kalt 861,56 €/mtl. (inkl. Garage 50 €).

Ausstattung

-Wohnfläche: 93,39 m²

-Zimmer: 4,5

-Etage: 1. OG (kein Aufzug)

-Loggia: ja

-Bäder: 2 (Duschbad und Wannenbad, Tageslicht)

-Garage: 1 Einzelgarage (vermietet, +50 €/Mt)

-Heizung: Öl-Zentralheizung Bj. 2002, Rücklage gebildet, Fernwärme-Anschlussoption

-Warmwasser: Durchlauferhitzer

-Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung, Rollläden

-Boden: Laminat und Fliesen

-Keller: ja (Einzelkeller und Gemeinschaftsräume)

-Garten: Gemeinschaftsgarten, West-Ausrichtung

-Vermietungsstand: vermietet seit 11/2012

-Baujahr: 1977 (Wiederaufbau, Substanz 1910)

—Energieausweis—

-Energieträger: Öl

-Ausweistyp: Verbrauchsausweis

-Endenergieverbrauch: 97 kWh/(m²·a) inkl. Warmwasser

-Energieeffizienzklasse: C

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Ursprungsbaujahr 1910, kompletter Wiederaufbau bzw. Neubau 1977. Massivbauweise mit Stahlbetondecken, Satteldach. Riemchenfassade Straßenseite, Putzfassade Gartenseite gedämmt.

Substanz konsequent instandgehalten: Dach (Eindeckung und Dämmung) 2020, Eingangstür 2021, Treppenhaus frisch renoviert, Bäder erneuert (zuletzt 2.OG 2025).

Öl-Zentralheizung Bj. 2002, technisch einwandfrei. Rücklage für den Fernwärmeanschluss ist in der WEG bereits vorhanden, kein Risiko aus diesem Posten. Nach Anschluss sinken die Nebenkosten der Mieter, was den Korridor für weitere Kaltmietanpassungen öffnet und den positiven Cashflow nach oben skaliert.

Bäder WE 02: zwei Tageslichtbäder, eines frisch modernisiert, zweites noch gut in Schuss. Beide mit Fenster.

Außenanlagen: eigene Einzelgarage, Gemeinschaftsgarten Westausrichtung, Hofauffahrt hinter dem Haus, vollunterkellert mit Einzelkeller plus Gemeinschaftsräumen (Waschraum, Trockenraum).

Hausgeld: ca. 430€/mtl. davon 260€ umlagefähige Nebenkosten an Mieter umgelegt.

Haus und Organisation: 5 Wohneinheiten, kein Aufzug. Stabile Mieterstruktur, Bestandsmieter teils mehr als 13 Jahre, alle 5 Einheiten dauerhaft vermietet.

Lage

Essen-Dellwig liegt im westlichen Stadtgebiet, geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen. Naherholung am Rhein-Herne-Kanal mit Fahrradtrasse und Feldern direkt vor der Tür. Nahversorgung über die Donnerstraße, der historische Ortskern Borbeck und das Einkaufszentrum Bottrop-Süd sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnlage zieht stabile Mieter aus dem mittleren Segment an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	97,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

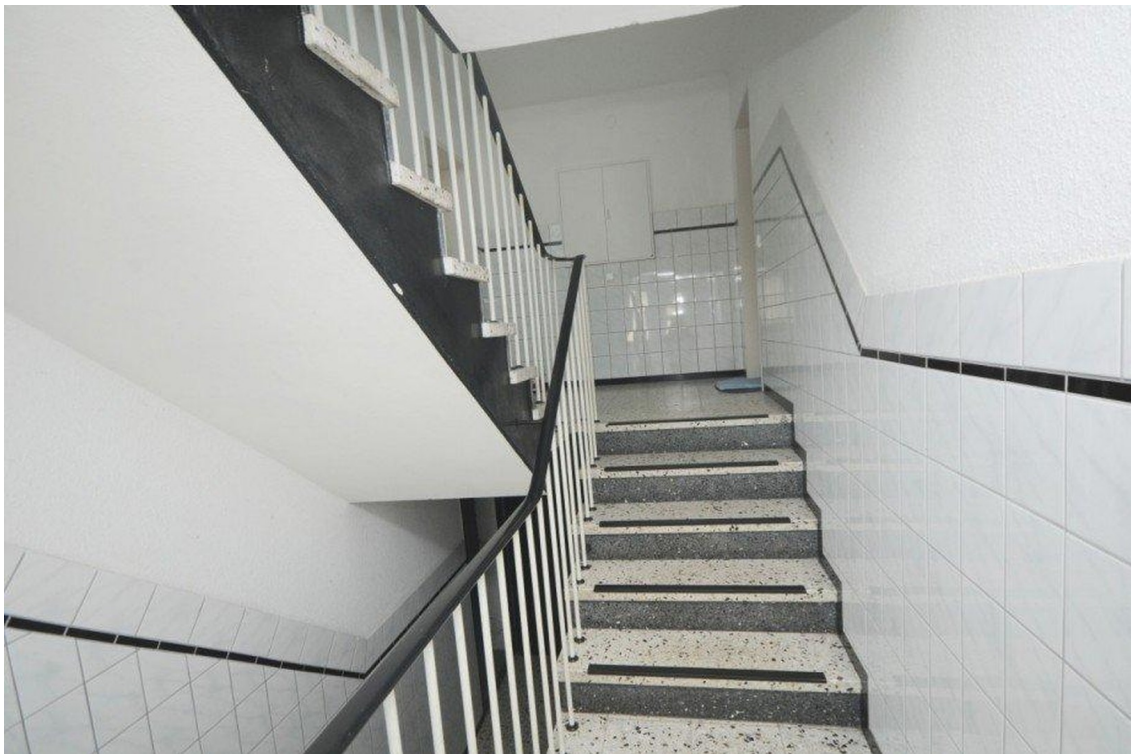


Küche

Exposé - Galerie



Außenansicht



Tippenhaus

Exposé - Galerie



Garagenhof

Exposé - Galerie



Loggia



Waschkeller

Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss



Schematischer Grundriss