

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Provisionsfrei! Denkmalschutz trifft Rendite – Vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung in Essen-Kray



Objekt-Nr. OM-456069

#### Wohnung

Verkauf: **150.000 €**

45307 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1911	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	98,36 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1911 im beliebten Essener Stadtteil Kray und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Die Fassade des Gebäudes steht unter Denkmalschutz, wodurch der historische Charakter des Hauses erhalten bleibt und gleichzeitig steuerliche Vorteile durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können.

Die Wohnung ist seit drei Jahren zuverlässig vermietet. Die aktuellen Mieter möchten das Mietverhältnis gerne fortführen, wodurch sich für den Erwerber eine sofortige und planbare Einnahmesituation ohne Leerstandsrisiko ergibt. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 860 €, die Warmmiete 1.020 €. Daraus ergibt sich eine Jahresnettokaltmiete von 10.320 € sowie eine attraktive Bruttomietrendite von aktuell 6,88 %.

Die Wohnung überzeugt durch eine gefragte und gut vermietbare 3,5-Zimmer-Aufteilung sowie einen Balkon mit zusätzlichem Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist das großzügige und komfortable Badezimmer, welches sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne verfügt. Darüber hinaus sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche praktische Abstellfläche.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, während die Warmwasserversorgung über Gas sichergestellt wird. Die charakteristische, denkmalgeschützte Fassade verleiht dem Gebäude einen besonderen Altbaucharme und unterstreicht den werthaltigen Charakter der Immobilie.

## Ausstattung

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Essener Stadtteil Kray – einer gewachsenen Wohnlage im Osten von Essen mit guter Infrastruktur und stabiler Mietnachfrage. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, kurzen Wegen des täglichen Bedarfs sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nah- und Individualverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind im Stadtteil vorhanden und machen die Lage sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A40 und A52 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus- und Bahnverbindungen in Richtung Essener Innenstadt sowie zu den benachbarten Stadtteilen.

Der Stadtteil Kray zeichnet sich insbesondere durch seine solide Wohnstruktur und die kontinuierliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus. Dadurch bietet die Lage gute Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit und macht die Immobilie besonders interessant für Kapitalanleger.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Waschmaschinenanschluss

# Exposé - Galerie



Flur



Dach und Denkmalschutzfassade