

Exposé

Wohnung in Essen

Essen, Altenessen-Süd: provisionsfreie Kapitalanlage 2 Appartements im Paket in Uni / City Nähe

EXPOSÉ · Paketangebot · WE176 · Maisonette · Bäuminghausstr. 153, 45326 Essen

Vertraulich

Fotoübersicht · WE176

Gebäudeansicht & Treppenhaus



Außenansicht des Gebäudes



Gepflegtes Treppenhaus mit Granitboden

Wohn- und Essbereich



Wohnbereich mit großem Dachfenster



Essbereich mit Galerie



Panoramablick auf den Wohn- und Essbereich

Objekt-Nr. OM-474480

Wohnung

Verkauf: **146.633 €**

Ansprechpartner:
Ferahad Siteki

Bäuminghausstr. 153
45326 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1991
Etagen	2
Zimmer	2,00
Wohnfläche	58,89 m²
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	398 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Anmerkung:

- bitte keine Makleranfragen
- bitte schauen Sie sich das Exposé an, welches noch mehr Informationen enthält
- bei Interesse senden Sie bitte eine Finanzierungsbestätigung oder einen anderen Nachweis der Liquidität, danach senden wir Ihnen gerne alle weiteren relevanten Dokumente in geschwärzter Form als Dropbox-Link zu.

Wesentliche Informationen auf einen Blick (mehr Details siehe Exposé):

Es handelt sich um ein Paket von 2 vermieteten Apartments in einem Objekt:

Apartment 1, Name: WE176:

- Maisonette
- Rendite nach Ertragswertverfahren 5,9 % p.a., somit Faktor 16,9
- Kaltmiete: 404€ pro Monat = 13,29€/qm
- Warmmiete: 578€ pro Monat
- Nicht umlagerfähige Kosten: 57,00€ pro Monat
- Nebenkosten: 174€ pro Monat
- Hausgeld: 231€ pro Monat
- Reinertrag: 347€ pro Monat, 4.164€ pro Jahr
- Staffelmiete von +12€ pro Monat jährlich vereinbart
- provisionsfrei

Apartment 2, Name: WE53:

- Etagenwohnung
- Rendite nach Ertragswertverfahren 5,9 % p.a., somit Faktor 16,9
- Kaltmiete: 316€ pro Monat = 13,46€/qm
- Warmmiete: 423,24€ pro Monat
- Nicht umlagerfähige Kosten: 59,76€ pro Monat
- Nebenkosten: 107,24€ pro Monat
- Hausgeld: 167€ pro Monat
- Reinertrag: 256,24€ pro Monat, 3.074,88€ pro Jahr
- Staffelmiete von +12€ pro Monat jährlich vereinbart
- provisionsfrei

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnungen befinden sich in einer gefragten Lage in unmittelbarer Nähe der Universität Duisburg-Essen und der Essener Innenstadt.

Die Universität ist in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Wohnung besonders attraktiv für Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige macht. Diese Zielgruppe sorgt für eine dauerhaft hohe Mietnachfrage und minimiert das Leerstandsrisiko.

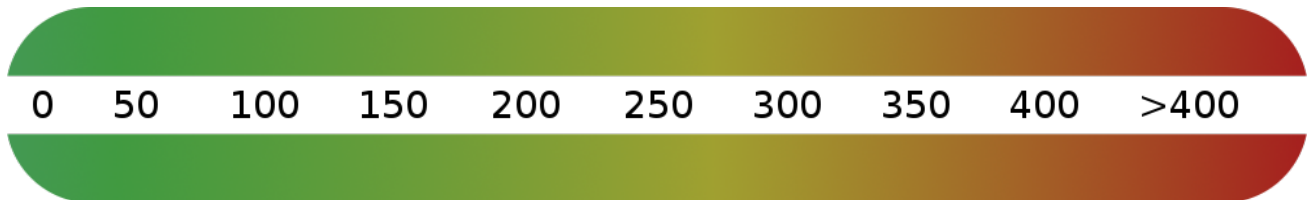
Die Infrastruktur der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das Essener Stadtzentrum und den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	99,70 kWh/(m²a)



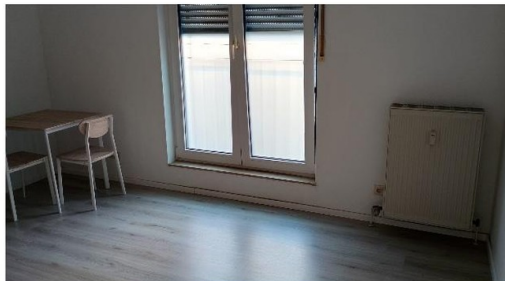
Exposé - Galerie

EXPOSÉ · Paketangebot · WE53 · Apartment · Bäuminghausstr. 153, 45326 Essen

Vertraulich

Fotoübersicht · WE53

Wohnraum



Helles Zimmer mit Laminatboden und Fenster mit Rollläden

Bad & Küche



Duschbad mit WC



Pantryküche mit Kühlschrank

Exposé-Auszug WE53

Exposé - Anhänge

1. Exposé_WE176_WE53



KAPITALANLAGE IN ESSEN

2 Eigentumswohnungen im Paket

Bäuminghausstr. 153, 45326 Essen · Nahe Universität Duisburg-Essen

Beide vermietet · Staffelmiete · Provisionsfrei

WE176

Maisonette

30,41 m² · Kaltmiete 404,00 €

Kaufpreis **82.169 €**
Rendite **5,9 %**

WE53

Apartment

23,48 m² · Kaltmiete 316,00 €

Kaufpreis **64.464 €**
Rendite **5,9 %**

TEIL 1

WE176 · Maisonette

30,41 m² · Kaltmiete 404 € (ab 01.08.) · Kaufpreis 82.169 €

Verkauf durch: Mielke Siteki GbR (Privatverkauf)

Objektbeschreibung · WE176

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Maisonette-Wohnung-Stil befindet sich in unmittelbarer Nähe der Universität Duisburg-Essen und bietet eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet Wohn- und Schlafbereich auf clevere Weise miteinander. Die Wohnfläche beträgt ca. 30,41 m².

Das Erdgeschoss umfasst einen hellen Wohn- und Essbereich mit großzügigen Dachfenstern, einer praktischen Pantryküche mit Kochplatten und Spüle mit allen wesentlichen Geräten, inklusive integrierten Kochplatten, Spüle und Kühlschrank, sowie einem gefliesten Duschbad. Über eine interne Treppe gelangt man in das obere Geschoss mit dem separaten Schlafbereich, der durch ein weiteres Dachfenster mit natürlichem Licht durchflutet wird. Die Wohnung wurde 2020 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über zwei Personenaufzüge, eine Gegensprechanlage und ein gepflegtes Treppenhaus mit hochwertigen Granitfliesen. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, eine komfortable und wartungsarme Lösung. Ein Hausmeister mit Büro im Haus sorgt Mo-Do für Ordnung und ist als Ansprechpartner für die Mieter und Vermieter verfügbar. Es befindet sich ein moderner Wasch- und Trockenraum im Keller. Die Geräte werden per App bedient und bezahlt, was durch einen externen Dienstleister organisiert wird. Die WEG erhält eine Gewinnbeteiligung. Zur WEG gehören 120 Stellplätze, welche separat angemietet werden können. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Eckdaten auf einen Blick

Wohnfläche	30,41 m ²	Heizungsart	Fernwärme
Zimmer	1 (Maisonette)	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Etagenanzahl	2	Energiekennwert	99,70 kWh/(m ² ·a)
Baujahr	1991	Mieteinnahmen	404,00 € kalt / Monat
Modernisierung	2020	Nebenkosten	174,00 € / Monat
Zustand	Modernisiert	Staffelmiete	+12,00 € / Jahr (ab 01.08.)
Ausstattung	Normal	Hausgeld	231,00 € / Monat
Aufzug	Ja (2 Personenaufzüge)	Nicht umlagefähig	57,00 € / Monat
Keller	Teilunterkellert	Reinertrag	347,00 € / Monat (4.164,00 € p.a.)
Warmmiete	578,00 € / Monat	Vermietet	Ja
Warmmiete (Jahr)	6.936,00 € / Jahr	Provision	Provisionsfrei

Fotoübersicht · WE176

Gebäudeansicht & Treppenhaus



Außenansicht des Gebäudes



Gepflegtes Treppenhaus mit Granitboden

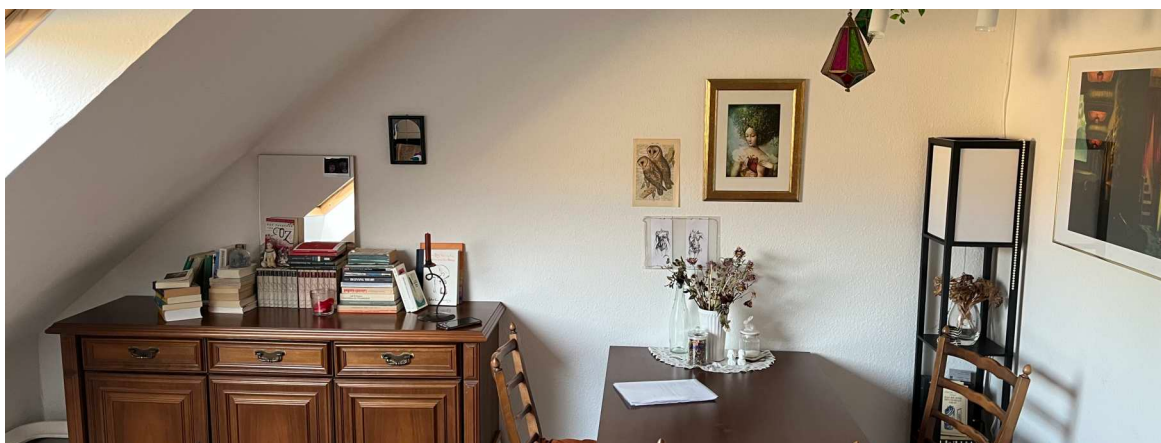
Wohn- und Essbereich



Wohnbereich mit großem Dachfenster



Essbereich mit Galerie



Panoramablick auf den Wohn- und Essbereich

Schlafbereich (Obergeschoss)



Schlafbereich mit Arbeitsplatz

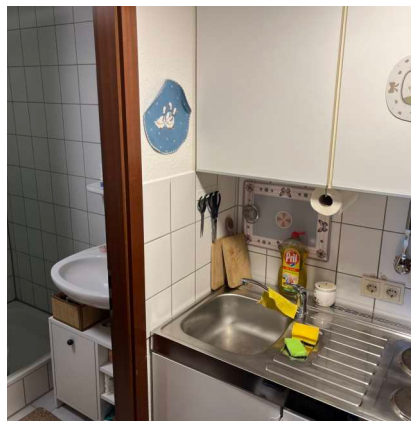


Galerie mit TV-Bereich und Dachfenster

Bad, Küche & Eingangsbereich



Duschbad



Pantryküche

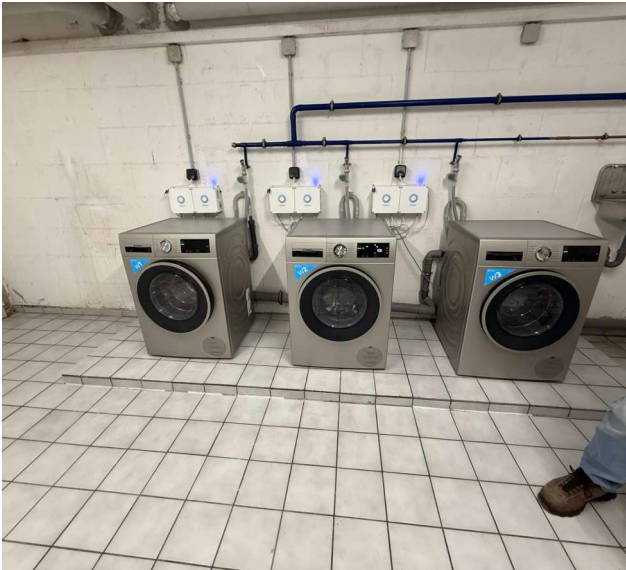


Eingangsbereich



Mietbare Stellplätze (ca. 20 €/Monat, Einnahmen erhält WEG)

Gemeinschaftliche Waschküche (Keller)



Waschmaschinen (W1–W3) mit App-Steuerung

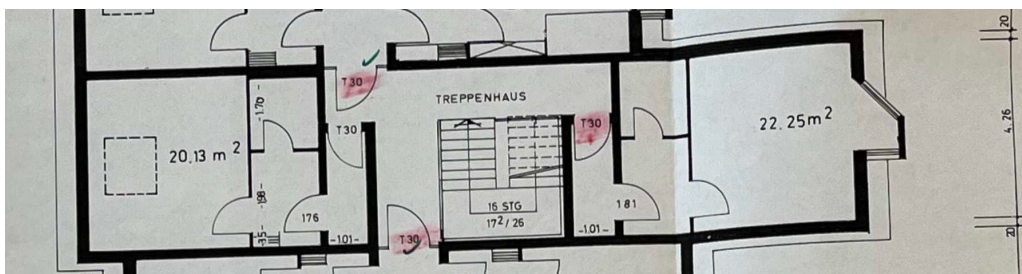


Trockner (T1–T3) mit App-Steuerung

Im Keller des Hauses befindet sich ein modern ausgestatteter Wasch- und Trockenraum mit jeweils drei Waschmaschinen und drei Trocknern. Die Geräte werden per **App** bedient und bezahlt – ein externer Dienstleister übernimmt Wartung und Abrechnung. Die WEG erhält eine Gewinnbeteiligung an den Nutzungsentgelten.

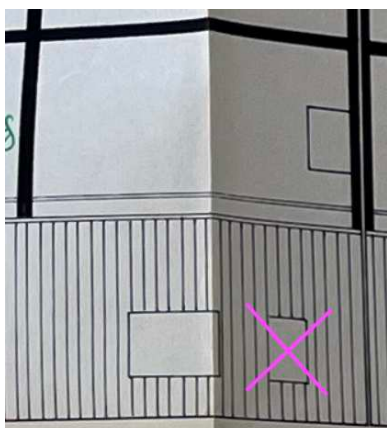
Grundriss & Flächenberechnung · WE176

Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss WE176 · Wohnraum, Vorraum/Küche, Bad, Abstellraum

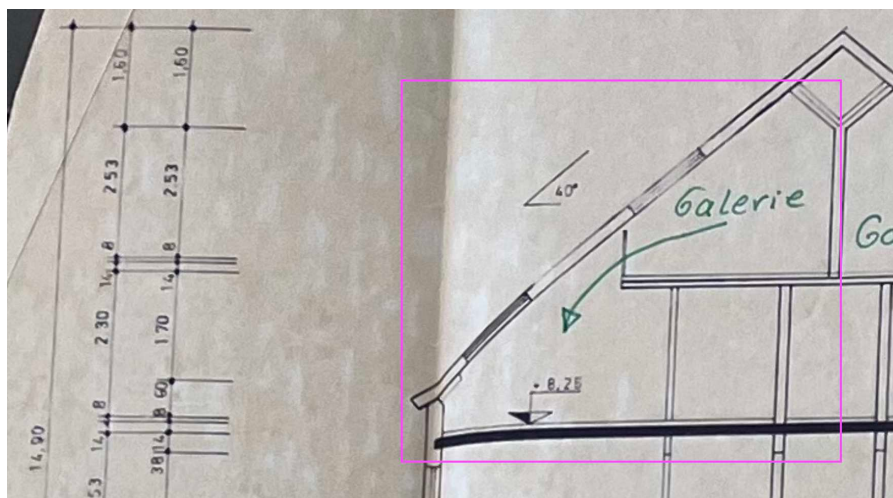
Empore & Schnitt



Empore (Galerie)

Appartement Nummer	
160	162 176
Wohnraum	
$2,52 \times 4,26 + 1,20 \times 4,26 \times 0,5 =$	$13,31 \text{ m}^2$
Vorraum / Küche	$= 3,37 \text{ m}^2$
Bad	$= 2,89 \text{ m}^2$
Abstellraum	$= 0,60 \text{ m}^2$
Empore	$= 11,93 \text{ m}^2$
	$= 32,09 \text{ m}^2$
$- / + 2 \times 1,2 \times 0,7$	$= 1,68 \text{ m}^2$
	$30,41 \text{ m}^2$
3 WE x 30,41 m²	$= 91,23 \text{ m}^2$

Flächenberechnung gem. Bauunterlagen



Querschnitt mit Galerie-Ebene

TEIL 2

WE53 · Apartment

23,48 m² · Kaltmiete 316 € · Kaufpreis 64.464 €

Verkauf durch: PS Essen Clutch 1 GmbH

Objektbeschreibung · WE53

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe der Universität Duisburg-Essen und bietet eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Das kompakte 1-Zimmer-Apartment verfügt über eine Wohnfläche von ca. 23,48 m² und ist ideal auf die Bedürfnisse von Studierenden und jungen Berufstätigen zugeschnitten.

Die Wohnung umfasst ein helles Zimmer mit Laminatboden und Fenster mit Rollläden, eine praktische Pantryküche mit integrierten Kochplatten, Spüle und Kühlschrank, sowie ein gefliestes Duschbad. Die Wohnung wurde 2020 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Gebäudebeschreibung ist identisch mit WE176 – beide Wohnungen befinden sich im selben Haus (Bäuminghausstr. 153, 45326 Essen).

Eckdaten auf einen Blick

Wohnfläche	23,48 m ²	Heizungsart	Fernwärme
Zimmer	1 (Apartment)	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Etagenanzahl	2	Energiekennwert	99,70 kWh/(m ² ·a)
Baujahr	1991	Mieteinnahmen	316,00 € kalt / Monat
Modernisierung	2020	Nebenkosten	107,24 € / Monat
Zustand	Modernisiert	Staffelmiete	+12,00 € / Jahr (ab 01.11.)
Ausstattung	Normal	Hausgeld	167,00 € / Monat
Aufzug	Ja (2 Personenaufzüge)	Nicht umlagefähig	59,76 € / Monat
Keller	Teilunterkellert	Reinertrag	256,24 € / Monat (3.074,88 € p.a.)
Warmmiete	423,24 € / Monat	Vermietet	Ja
Warmmiete (Jahr)	5.078,88 € / Jahr	Provision	Keine – provisionsfrei

Fotoübersicht · WE53

Wohnraum



Helles Zimmer mit Laminatboden und Fenster mit Rollläden

Bad & Küche

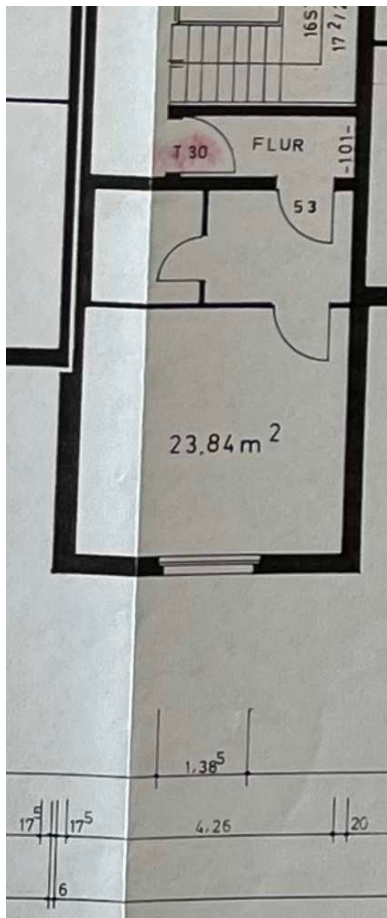


Duschbad mit WC



Pantryküche mit Kühlschrank

Grundriss & Flächenberechnung · WE53

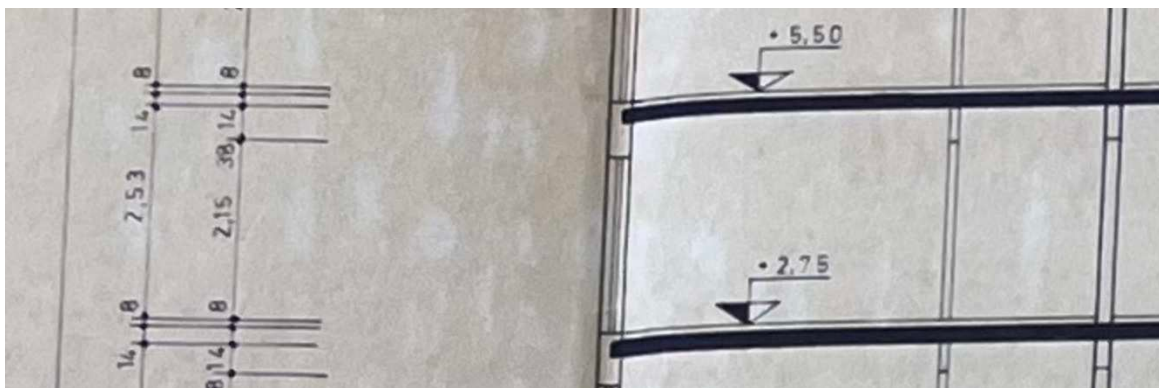


Grundriss WE53 · 23,84 m²

Appartement Nummer	
53	54 59 60 61 62 67 68
Wohnraum	
$4,26 \times 3,95 + 1,38^5 \times 0,14$	= 17,02 m ²
Vorraum / Küche	
$1,98 \times 1,70$	= 3,37 m ²
Bad	
$1,67^5 \times 1,70$	= 2,85 m ²
Abstellraum	
$0,35 \times 1,70$	= 0,60 m ²
	23,84 m ²
8 WE x 23,84 m ²	
	= 190,72 m ²

Flächenberechnung gem. Bauunterlagen

Schnitt



Querschnitt des Gebäudes mit Geschosshöhen

Lage

Beide Wohnungen befinden sich in einer gefragten Lage in unmittelbarer Nähe der Universität Duisburg-Essen. Die Universität ist in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Wohnungen besonders attraktiv für Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige macht. Diese Zielgruppe sorgt für eine dauerhaft hohe Mietnachfrage und minimiert das Leerstandsrisiko.

Die Infrastruktur der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das Essener Stadtzentrum und den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Energieausweis (beide Wohnungen)

Ausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	99,70 kWh/(m²·a)
Energieträger	Fernwärme
Baujahr lt. Ausweis	1991

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Mielke Siteki GbR · PS Essen Clutch 1 GmbH

Ansprechpartner Ferhad Siteki, Co-Geschäftsführer
Telefon +49 176 965 01520
E-Mail ferhad@siteki.de

Provisionsfrei – beide Objekte werden direkt durch die Eigentümer veräußert.
Es fällt keine Maklercourtage an.

WE176 · Maisonette
Mielke Siteki GbR (Privatverkauf)

WE53 · Apartment
PS Essen Clutch 1 GmbH

Mielke Siteki GbR · PS Essen Clutch 1 GmbH

Haftungsausschluss: Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf den uns vorliegenden Informationen und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt keine Anlageberatung dar.