Exposé

Dachgeschosswohnung in Essen

Charmante 2,5-Zimmer Wohnung mit Stadtblick in Essen-Stadtmitte

Objekt-Nr. OM-474900

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **115.000 €**

Hindenburgstrasse 23
45127 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,77 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	248 €	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Diese überaus gepflegte und bereits zuverlässig vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4.Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses in zentraler und gefragter Lage von Essen-Stadtmitte.

Auf einer gut durchdachten Wohnfläche von ca. 59,77 m² erwartet die Bewohner ein funktionaler Grundriss,

der die hellen Wohnräume optimal zur Geltung bringt. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der

malerische Ausblick über die Dächer der Stadt Essen, der durch die erhöhte Lage entsteht.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Als absolutes Highlight und wichtigen

Mehrwert für die Zukunft wurden im Jahr 2024 moderne, 3-fach-verglaste Fenster eingebaut. Diese

Maßnahme erhöht nicht nur signifikant den Wohnkomfort für die Mieter, sondern trägt auch maßgeblich zur

Energieeffizienz und zur nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie bei.

Dank des bestehenden und ungekündigten Mietverhältnisses eignet sich diese Wohnung hervorragend als

lukrative Kapitalanlage mit sofortigen, laufenden Mieteinnahmen.

Kaltmiete- 450 Euro

Nebenkosten - 210 Euro

Warmmiete - 660 Euro

Jahresnettokaltmiete - 5400 Euro

Bruttomietrendite - Rund 4,7% p.a.

Highlights auf einen Blick

-Zentrale Top-Lage in Essen-Stadtmitte

-Nur 5 Minuten fußläufig zum Einkaufszentrum Limbecker Platz

-Sichere Kapitalanlage: Vermietet mit laufenden Einnahmen

-Weitblick: Schöner Ausblick über die Essener Innenstadt

-Modernisiert: Neue 3-fach-verglaste Fenster aus dem Jahr 2024, neuer Laminat und Teilsanierung im Jahr 2025

-Zustand: Sehr gepflegtes Erscheinungsbild

-Stauraum: Eigener Kellerraum vorhanden

-Zukunftssicher: Sehr gute Vermietbarkeit durch begehrte Innenstadtlage

Besichtigungstermin nach Absprache möglich.

Bei Fragen gerne melden.

Paseva

Ausstattung

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Keller

Lage

Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses in zentraler und gefragter Lage von Essen-Stadtmitte.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Küche

Exposé - Galerie

Flur

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Bad

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: **31.10.2029** **Registriernummer** [2] NW-2019-002945105 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Hindenburgstraße 23, 45127 Essen	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1956	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2002	
Anzahl Wohnungen	21	
Gebäudenutzfläche (A_N)	1.822,8 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Dipl.-Ing. Horst Eremit
Architekt
Fulerumer Straße 175
45149 Essen

01.11.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ARCHITEKT DIPL.-ING. HORST EREMIT ESSEN von der Architektenkammer NW staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

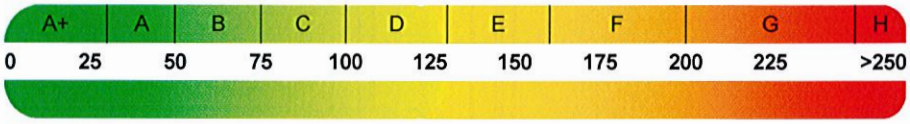
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2019-002945105 **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme-und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: **Deckungsanteil:** %

%

%

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

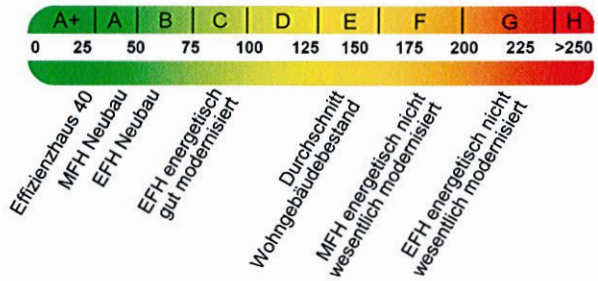
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



[7]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

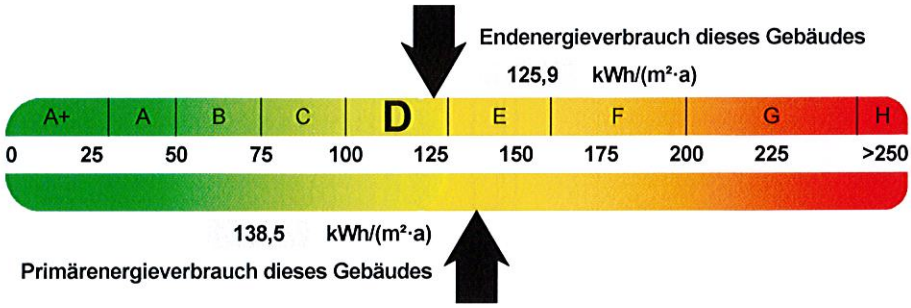
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2019-002945105 **3**

Energieverbrauch



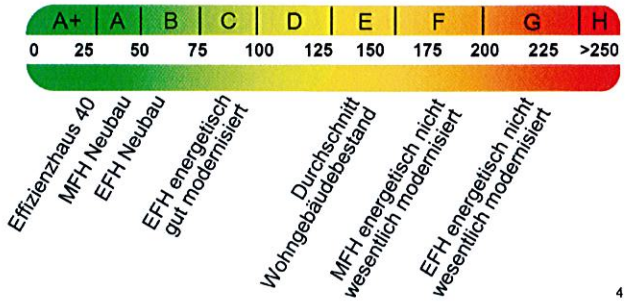
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 125,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2016	31.12.2018	Heizöl	1,10	470847	—	470847	1,23
01.01.2016	31.12.2018	Warmwasserzuschlag	1,10	109368	109368	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer** [2] NW-2019-002945105 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Wärmeschutzverglasung	☐	☒		
2	Wärme erzeugung	Nah- / Fernwärme	☒	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	Dipl.-Ing. Horst Eremit, Architekt Fulerumer Straße 175, 45149 Essen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1
Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf –Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO^2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle –Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungs flächebezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: $H^{T'}$). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf –Seite 2
Der Endenergie bedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungan. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

EXPOSÉ: Attraktive Kapitalanlage

Vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung mit Stadtblick in Essen-Stadtmitte

Kaufpreis: 115.000 €

Eckdaten im Überblick

Wohnfläche	ca. 59,77 m²
Zimmer	2,5
Etage	4. Obergeschoss (ohne Aufzug)
Baujahr	1956
Status	Vermietet
Hausgeld	248 € monatlich
Ausstattung	Kellerraum vorhanden, kein Balkon
Modernisierung	Neue 3-fach-verglaste Fenster (2024)

Objektbeschreibung

Diese überaus gepflegte und bereits zuverlässig vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses in zentraler und gefragter Lage von Essen-Stadtmitte. Auf einer gut durchdachten Wohnfläche von ca. 59,77 m² erwartet die Bewohner ein funktionaler Grundriss, der die hellen Wohnräume optimal zur Geltung bringt. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der malerische Ausblick über die Dächer der Stadt Essen, der durch die erhöhte Lage entsteht.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Als absolutes Highlight und wichtigen Mehrwert für die Zukunft wurden im Jahr 2024 moderne, 3-fach-verglaste Fenster eingebaut. Diese Maßnahme erhöht nicht nur signifikant den Wohnkomfort für die Mieter, sondern trägt auch maßgeblich zur Energieeffizienz und zur nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie bei.

Dank des bestehenden und ungekündigten Mietverhältnisses eignet sich diese Wohnung hervorragend als lukrative Kapitalanlage mit sofortigen, laufenden Mieteinnahmen.

Investition & Mieteinnahmen

Finanzielle Kennzahlen

Kaltmiete	450,00 € / Monat
Nebenkostenvorauszahlung	210,00 € / Monat
Gesamtmiete (Warm)	660,00 € / Monat
Jahresnettokaltmiete (IST)	5.400,00 €
Bruttomietrendite	rund 4,7% p.a. Bezogen auf den Kaufpreis von 115.000 €, exklusive Erwerbsnebenkosten.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie punktet durch ihre hervorragende Innenstadtlage in Essen. Hier trifft urbane Lebensqualität auf eine exzellente Infrastruktur.

Der Limbecker Platz, eines der größten und attraktivsten Einkaufszentren der gesamten Region, ist in nur etwa fünf Gehminuten bequem zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Restaurants, gemütliche Cafés sowie Ärzte in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist ideal, was Pendlern und Stadtbewohnern gleichermaßen zugutekommt. Diese extrem zentrale Lage sorgt erfahrungsgemäß für eine dauerhaft hohe Wohnraumnachfrage und sichert somit langfristig die erstklassige Vermietbarkeit des Objekts.

Energieausweis

Art des Ausweises	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	125,9 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D
Wesentlicher Energieträger	Heizöl
Baujahr des Gebäudes	1956
Baujahr der Heizungsanlage	2002
Gültigkeit	bis 31.10.2029

Highlights auf einen Blick

✓ Zentrale Top-Lage in Essen-Stadtmitte

✓ Nur 5 Minuten fußläufig zum Einkaufszentrum Limbecker Platz

✓ Sichere Kapitalanlage: Vermietet mit laufenden Einnahmen

✓ Weitblick: Schöner Ausblick über die Essener Innenstadt

✓ Modernisiert: Neue 3-fach-verglaste Fenster aus dem Jahr 2024

✓ Zustand: Sehr gepflegtes Erscheinungsbild

✓ Stauraum: Eigener Kellerraum vorhanden

✓ Zukunftssicher: Sehr gute Vermietbarkeit durch begehrte Innenstadtlage