

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Essen

Gewerbeobjekt im Essener Nordviertel Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus voll Vermietet



Objekt-Nr. **OM-284115**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Telefon: 0160 1670007

Kallenbergstr. 19
45141 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.290,00 m ²	Gewerbefläche	1.040,00 m ²
Etagen	2	Gesamtfläche	1.290,00 m ²
Wohnfläche	250,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Soll	91.200
Preis pro m ²	930,22 €	Nettomiete Ist	81.600
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	13,00
Modernisierung Jahr	2015		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Voll vermietetes Renditeobjekt mitten in Essen, welches sich auch zur Eigennutzung anbietet. Die Mietverträge mit den Mietern sind so ausgelegt, dass im Falle eines Verkaufes der neue Inhaber zur Kündigung berechtigt ist.

Es handelt sich bei dem Objekt, um ein Grundstück mit zwei Gewerbeeinheiten (Aktuell ein Karrosserie- und Lackierbetrieb und ein Reifenhandel) sowie einem Wohnhaus, welches sich auf zwei Etagen erstreckt.

Die Gewerbeeinheiten sind aufgeteilt in einer zweigeschossigen Lagerhalle mit tragfähigem Boden. Derzeit von einem Karrosserie-Betrieb genutzt. Die zweite Gewerbeeinheit umfasst 3 Hallen (in einer Halle ist eine Lackierkabine eingebaut und eine Halle mit 6,50m Höhe). Derzeit genutzt von einem KFZ-Lackierbetrieb und einem Reifenhandel.

Diese zwei Wohnungen (die auch einzeln vermietet werden könnten), werden derzeit von der Familie des Eigentümers bewohnt. Das Haus verfügt auch über einen ca. 40m² großen Pool, jedoch ist der Raum derzeit als großer Fitnessraum mit entsprechenden Geräten umgebaut. Dazu verfügt die obere Wohnung über ein großes Bad, einen Kamin, eine Dachterrasse und einen Dachschuppen (früher Taubenschlag).

Ein Büro ist im Erdgeschoss angesiedelt und räumlich getrennt von den Wohnungen (es wäre denkbar es an die Gewerbebetriebe zu vermieten, derzeit wird es vom Eigentümer genutzt).

Die obere Wohnung gleicht einer Maisonett-Wohnung mit Schlafzimmer, großem Wohn- und Essbereich und Kamin. Dazu Küche und Bad. Die untere Wohnung hat fünf Zimmer, einen Waschraum, ein Bad und ein Gäste-WC.

Derzeit wird eine Kaltmiete von 6800€ erwirtschaftet.

Aufgrund von Staffelmiete erhöht sich diese im nächsten Jahr auf 7200€ und würde man die Wohnungen separat vermieten wären es insgesamt 7700€.

Ausstattung

Parkplätze im Hof und außen sind zahlreich vorhanden.

Die Gewerbehallen verfügen über elektrische Sektionaltore.

Zudem ist eine Lackierkabine für KFZ-Lackierungen, mit dem Baujahr 2016 verbaut.

Es gibt viele denkbare Nutzungsmöglichkeiten die Hallen zu nutzen

Die aktuellen Betriebe sind im Kfz Bereich angesiedelt. Aufgrund der Lage sind aber die verschiedensten Branchen möglich wie z.B. Metallhandel, Lebensmittellagerung usw. Aufgrund der hohen Lagermöglichkeiten können jegliche Branchen mit Lagerbedarf Interesse an der Anmietung bekunden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Kallenbergstr. ist eine kleine Straße im Gewerbegebiet Stadtwiese, welches direkt an der B244 liegt und in unmittelbarer Nähe zur Universität Essen, zudem wird demnächst in etwa 150m Entfernung das neue Wassertechnologiezentrum der Uni Essen gebaut. Der Stadtkern mit dem Limbeckerplatz ist in 5 Gehminuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich lediglich 3 Minuten Fußweg entfernt. Aufgrund der Lage ist es selbstverständlich, dass sowohl Schulen als auch Ärzte zahlreich in der Umgebung zu finden sind. Selbiges gilt für öffentliche Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe wird momentan ein neues Stadtteil (Stadtteil 51) gebaut. Die wird sich auch in Zukunft auf die Wertsteigerung des Objekts auswirken.

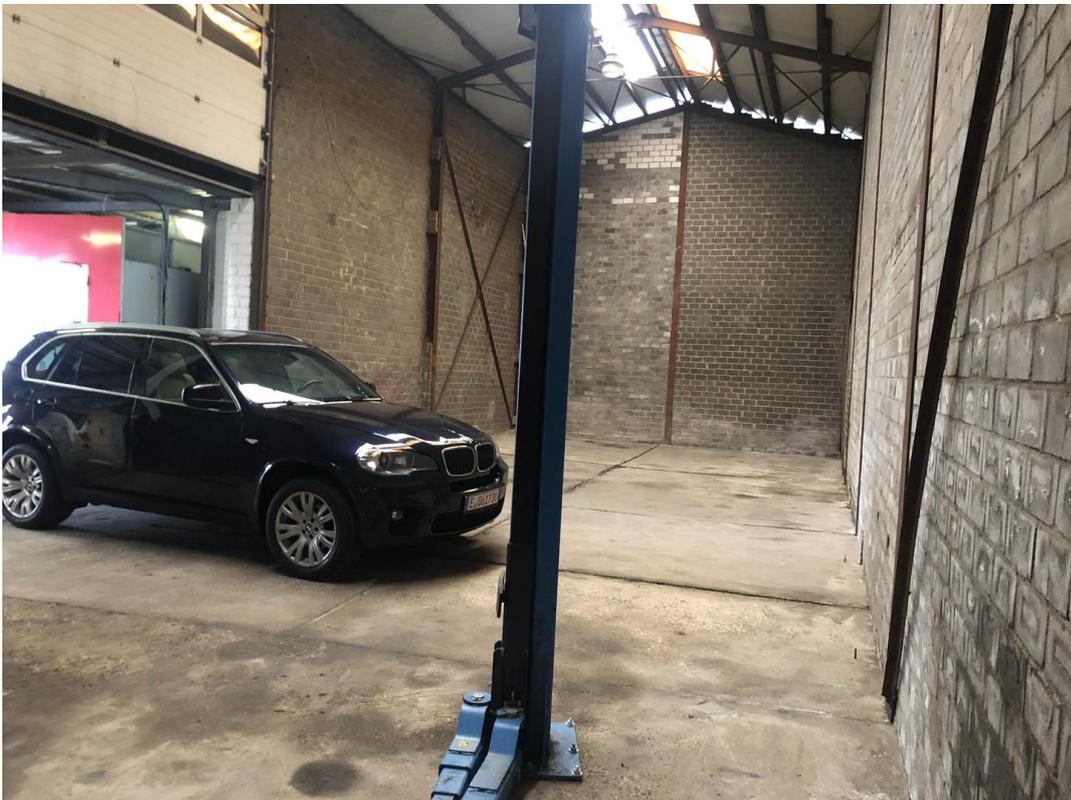
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



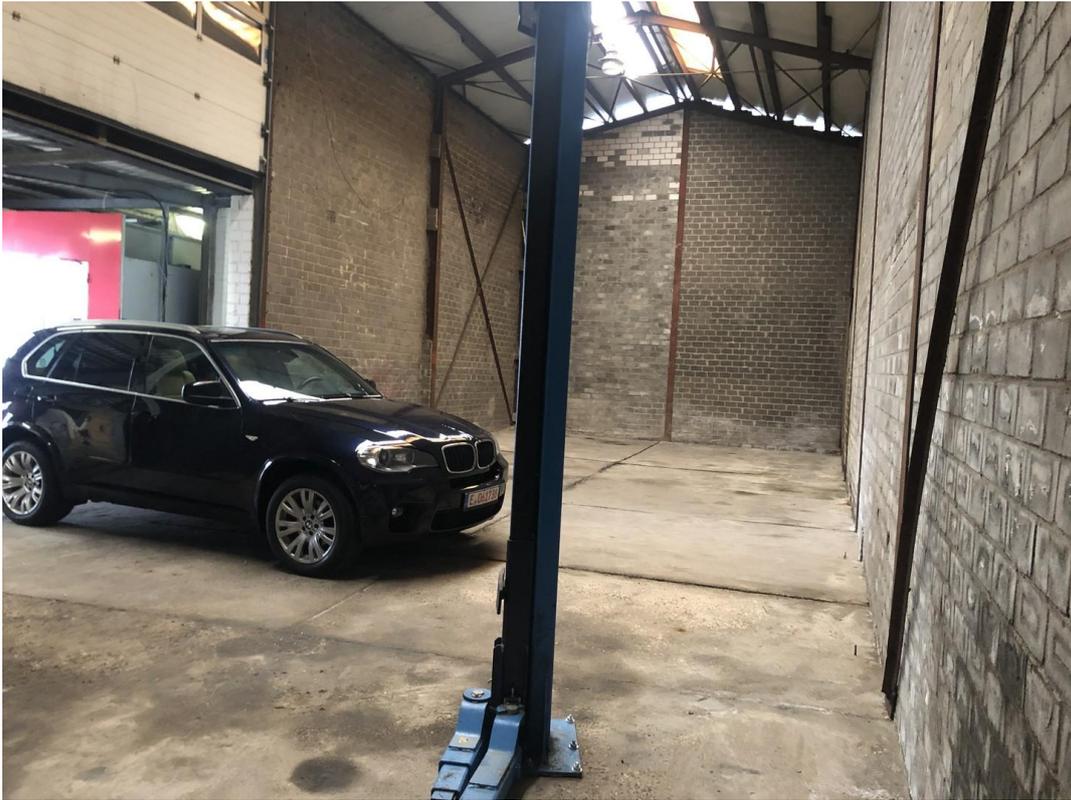
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

