

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