



KAPITALANLAGE IN ESSEN

2 vermietete Apartments einzeln oder im Paket

Bäuminghausstr. 153, 45326 Essen - nahe Universität Duisburg-Essen

provisionsfrei

bereits vermietet

Staffelmietverträge

WE176 - MAISONETTE

76.900 EUR

30,41 m² | 404 EUR Kaltmiete

WE53 - APARTMENT

61.900 EUR

23,84 m² | 316 EUR Kaltmiete

PAKETPREIS

129.900 EUR

Bruttomietrendite 6,65 %

Paketvorteil gegenüber Einzelpreisen: 8.900 EUR

Zwei Einheiten. Ein Standort. Drei Kaufoptionen

Die Wohnungen können einzeln oder gemeinsam erworben werden. Der Paketpreis bietet einen klaren Preisvorteil und erhöht die laufende Bruttomietrendite des Gesamtinvestments.

JAHRESKALTMIETE PAKET

8.640 EUR

720 EUR Kaltmiete pro Monat

PAKETPREIS

129.900 EUR

8.900 EUR Paketvorteil

BRUTTOMIETRENDITE

6,65 %

auf Basis der Jahreskaltmiete

	WE176	WE53	Paket
Wohnfläche	30,41 m²	23,84 m²	54,25 m²
Kaltmiete / Monat	404,00 EUR	316,00 EUR	720,00 EUR
Jahreskaltmiete	4.848 EUR	3.792 EUR	8.640 EUR
Nicht umlagefähiges HG	57,00 EUR	59,76 EUR	116,76 EUR
Kaufpreis	76.900 EUR	61.900 EUR	129.900 EUR
Bruttomietrendite	6,30 %	6,13 %	6,65 %

Was das Paket interessant macht

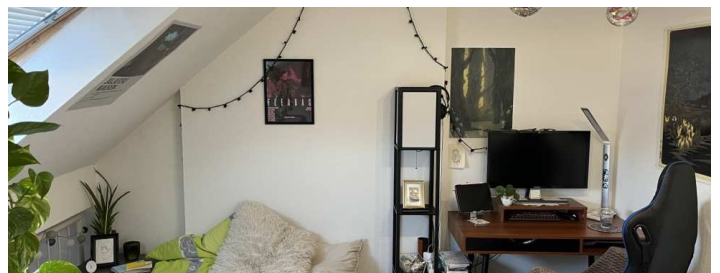
- Zwei bereits vermietete Kleinwohnungen im selben Gebäude - einheitlicher Standort und überschaubare Verwaltung.
- Paketkäufer erhalten gegenüber den Einzelpreisen einen direkten Kaufpreisvorteil von 8.900 EUR.
- Fernwärme, zwei Personenaufzüge, Hausmeister im Haus sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.
- Universitätsnaher Standort mit Zielgruppe aus Studenten, Auszubildenden und jungen Berufstätigen.
- Mietbare Stellplätze im WEG-Bestand; die Stellplatzmieten fließen an die WEG.
- Direktverkauf durch die Eigentümer - keine Maklercourtage für den Käufer.

Berechnungshinweis

Bruttomietrendite = Jahreskaltmiete / Kaufpreis. Erwerbsnebenkosten, Finanzierung, Instandhaltung innerhalb der Wohnung, Leerstand und Steuern sind nicht berücksichtigt.

30,41 m² auf zwei Ebenen

Vermietet | 404 EUR Kaltmiete | Einzelpreis 76.900 EUR | Bruttomietrendite 6,30 %



Wohnung

Die Maisonette verbindet Wohn- und Essbereich mit einer separaten Galerieebene. Zur Wohnung gehören eine Pantryküche und ein gefliestes Duschbad. Laut vorliegenden Unterlagen wurde die Einheit 2020 modernisiert.

Miete & Kosten

Kaltmiete	404,00 EUR / Monat
Hausgeld	231,00 EUR / Monat
davon nicht umlagefähig	57,00 EUR / Monat
Kaltmiete abzgl. nicht umlagef. HG	347,00 EUR / Monat
Staffelmiete	jährlich +12 EUR/Monat jeweils ab 01.08.

Eckdaten

Baujahr 1991 | Fernwärme | Verbrauchsausweis | Energiekennwert 99,70 kWh/(m²*a) | zwei Personenaufzüge

Verkäufer: Mielke Siteki GbR - Direktverkauf, provisionsfrei

Maisonette mit Galerie



Wohn- und Essbereich

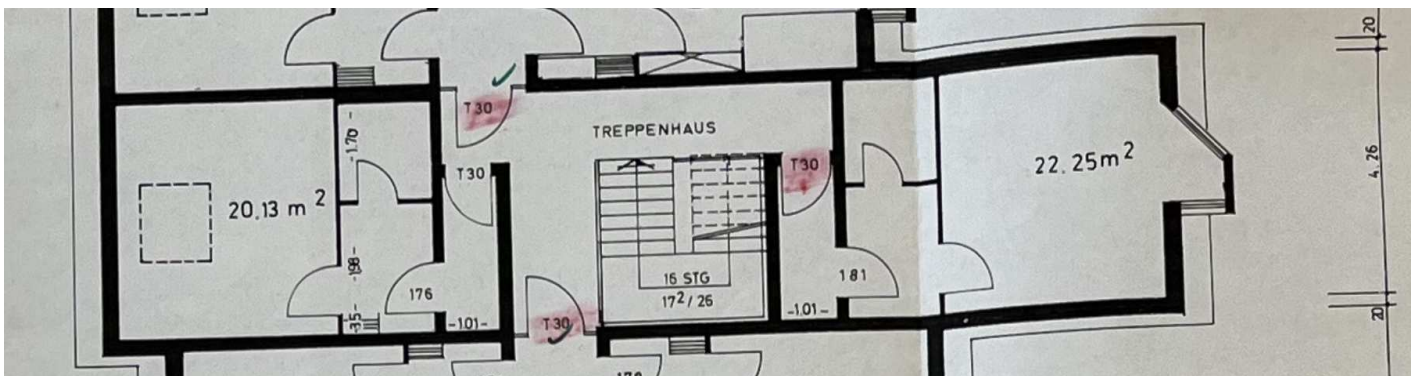


Pantryküche

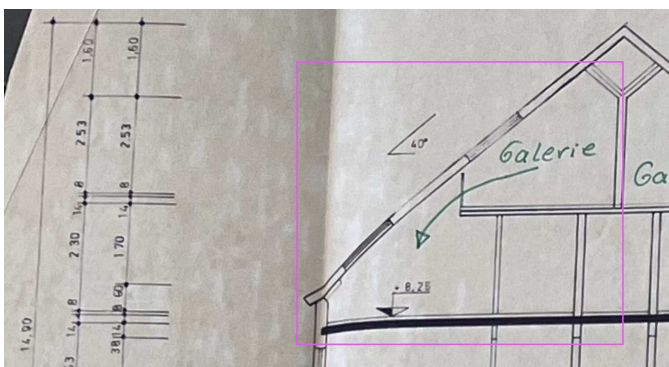


Duschbad

Grundriss & Bauunterlagen



Grundriss Erdgeschoss laut vorliegenden Bauunterlagen.



Querschnitt mit Galerieebene

Kompakte 1-Zimmer-Wohnung

Vermietet | 316 EUR Kaltmiete | Einzelpreis 61.900 EUR | Bruttomietrendite 6,13 %



Wohnung

Das 1-Zimmer-Apartment verfügt über einen hellen Wohnraum mit Laminatboden und Rollläden, eine Pantryküche mit Kühlschrank sowie ein gefliestes Duschbad. Laut vorliegenden Unterlagen wurde die Einheit 2020 modernisiert.

Miete & Kosten

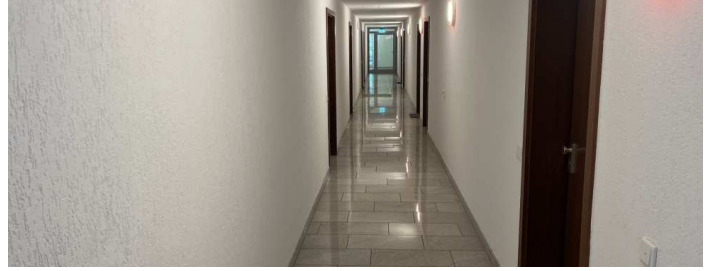
Kaltmiete	316,00 EUR / Monat
Hausgeld	167,00 EUR / Monat
davon nicht umlagefähig	59,76 EUR / Monat
Kaltmiete abzgl. nicht umlagef. HG	256,24 EUR / Monat
Staffelmiete	jährlich +12 EUR/Monat jeweils ab 01.11.

Eckdaten

Baujahr 1991 | Fernwärme | Verbrauchsausweis | Energiekennwert 99,70 kWh/(m²*a) | zwei Personenaufzüge

Verkäufer: PS Essen Clutch 1 GmbH - Direktverkauf, provisionsfrei

Praktische Infrastruktur im Haus



Ausstattung des Gebäudes

- Zwei Personenaufzüge und gepflegtes Treppenhaus.
- Fernwärme als Heizungsart.
- Hausmeister mit Büro im Haus Montag bis Donnerstag vor Ort.
- Moderner gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum; App-Steuerung und externer Dienstleister.

WEG & Stellplätze

- Zur WEG gehören 120 Stellplätze.
- Stellplätze können separat angemietet werden; die Einnahmen erhält die WEG.
- Die WEG erhält eine Gewinnbeteiligung an den Nutzungsentgelten des Waschrums.

Energie

Verbrauchsausweis | 99,70 kWh/(m²*a) | Energieträger Fernwärme | Baujahr laut Ausweis 1991

Weiterführende Objekt-, WEG- und Mietunterlagen werden im Rahmen der Kaufprüfung zur Verfügung gestellt.

Universitätsnah in Essen

Die Bäuminghausstr. 153 liegt nach den vorliegenden Objektunterlagen in unmittelbarer Nähe der Universität Duisburg-Essen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlicher Nahverkehr befinden sich in der Umgebung.



Zielgruppe & Vermietbarkeit

- Kleine Wohnungsgrößen sprechen insbesondere Studenten, Auszubildende und junge Berufstätige an.
- Beide Einheiten sind bereits vermietet; der Käufer übernimmt damit bestehende Mietverhältnisse.
- Die Kombination aus Kleinwohnung, universitätsnahe Standort und vorhandener Gebäudeinfrastruktur bildet die Grundlage der Investmentstory.

Kaufoptionen

WE176**76.900 EUR****WE53****61.900 EUR****PAKETPREIS****129.900 EUR**

Paketvorteil: 8.900 EUR gegenüber der Summe der Einzelpreise.

Interesse geweckt?

Gerne senden wir weiterführende Unterlagen und stimmen einen Besichtigungstermin ab.

Ansprechpartner

Ferhad Siteki

Co-Geschäftsführer

Telefon +49 176 965 01520

E-Mail ferhad@siteki.de

Verkäufer

WE176: Mielke Siteki GbR

WE53: PS Essen Clutch 1 GmbH

Direkt vom Eigentümer - provisionsfrei

Paketangebot

129.900 EUR

54,25 m² Gesamtfläche | 720 EUR Kaltmiete/Monat | 6,65 % Bruttomietrendite

Einzelkauf ebenfalls möglich: WE176 76.900 EUR | WE53 61.900 EUR