



KAPITALANLAGE · ESSEN-ALTENESSEN · WE53

Vermietetes 1-Zimmer-Apartment

Kleine Hammerstr. 55 · 45326 Essen · Wohnanlage
Bäuminghausstr. 153

provisionsfrei

vermietet

Staffelmiete

Kaufpreis

59.900 €

provisionsfrei

Wohnfläche

23,84 m²

Monatliche Kaltmiete

328 €

Jahreskaltmiete

3.936 €

Kaufpreisfaktor

15,2

Bruttomietrendite

6,57 %

Nettomietrendite¹

5,37 %

Monatliches Hausgeld

167 €

Baujahr

1991

¹ Jahreskaltmiete abzüglich nicht umlagefähigem Hausgeld (59,76 € pro Monat), bezogen auf den Kaufpreis.

Kompaktes Apartment, 23,84 m²



Beschreibung

Das Apartment besteht aus einem Wohnraum mit Laminatboden, bodentiefem Fenster und Rollläden, einer Pantryküche mit Kühlschrank und einem gefliesten Duschbad.

Auf einen Blick

- 1 Zimmer im 1. Obergeschoss
- Pantryküche mit Kühlschrank (Kaufpreisaufteilung möglich), Duschbad
- Laminatboden, Rollläden
- Miteigentumsanteil 47/10.000
- Seit Oktober 2022 vermietet
- Hauseingang Kleine Hammerstr. 55

Vermietet seit 2022, Mieten pünktlich gezahlt

Mietverhältnis

Mietbeginn	15.10.2022
Mieter	bei Vertragsbeginn Student
Kaltmiete ab 01.11.2026	328,00 €
Warmmiete	435,24 €
Kautions	690,24 € inkl. Zinsen (Kautionskonto), geht auf den Käufer über
Zahlungsverhalten	pünktlich, Nachweise auf Nachfrage

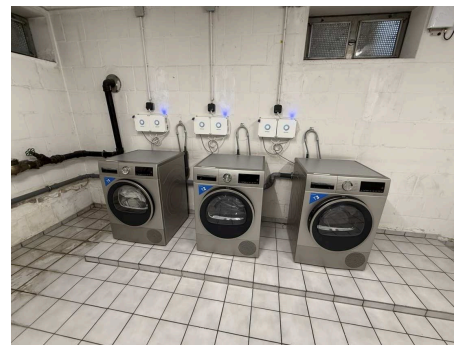
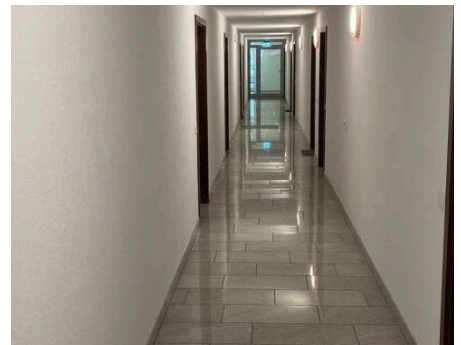
Monatliche Kosten des Eigentümers

Hausgeld gesamt	167,00 €
davon nicht umlagefähig	59,76 €
Hausgeld laut Entwurf 2027	183,00 €
nicht umlagefähig laut Entwurf 2027	47,15 €

Rendite-Rechnung

Kaufpreis	59.900 €
Grunderwerbsteuer (6,5 % auf 58.900 €)	3.829 €
Notar und Grundbuch (ca. 1,5–2 %)	ca. 900–1.200 €
Maklercourtage	3,57 % = 2.138 € 0 €
Gesamtinvestition	ca. 64.630–64.930 €
Jahreskaltmiete	3.936 €
abzüglich nicht umlagefähiges Hausgeld (12 × 59,76 €)	–717 €
Jahresnettomiete	3.219 €
Bruttomietrendite auf den Kaufpreis	6,57 %
Nettomietrendite auf den Kaufpreis	5,37 %
Nettomietrendite auf die Gesamtinvestition	ca. 5,0 %

Große, verwaltete Wohnanlage in Altenessen



Das Gebäude

- Baujahr 1991, Massivbauweise, Satteldach, teilweise unterkellert
- Wohnanlage mit 187 Apartments, drei Eingänge (Bäuminghausstr. 153, Kleine Hammerstr. 55–57)
- Zwei Personenaufzüge
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit App-Steuerung, die WEG ist an den Nutzungsentgelten beteiligt
- Hausflure in den Obergeschossen werden saniert (Granitfliesen statt Teppich), EG bereits saniert
- Glasfaseranschluss beauftragt, Ausführungstermin noch offen
- 120 Stellplätze im Freien, seit 2026 vermietet die Verwaltung sie selbst, die Erträge fließen nach Abzug der Verwaltervergütung in die Hausgeldabrechnung

Lage

Essen-Altenessen. U-Bahn-Haltestelle Bamlerstraße (U11, U17) ca. 450 m: eine Station bis zur Haltestelle Universität am Campus Essen, ca. 5 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Bushaltestelle Halbachstraße ca. 300 m, Supermärkte, Bäcker und Apotheken in der Umgebung.

Gepflegte Anlage

Ein angestellter Hausmeister mit Büro im Haus und ein angestellter Wachmann sorgen für Ordnung in der Anlage.

Energie

Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 99,7 kWh/(m²·a), Effizienzklasse C, Fernwärme, Baujahr laut Ausweis 1991, gültig bis 05/2028.

FAQ: Was Sie vor dem Kauf wissen sollten

Die folgenden Punkte stammen aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen 2023-2025, dem Wirtschaftsplanentwurf 2027 und den Unterlagen der Verwaltung zusammen. Maßgeblich sind die Originaldokumente, die wir vollständig zur Verfügung stellen.

1 · Nutzungsbestimmung

Nach § 6 Abs. 2 der Teilungserklärung dürfen die Appartements als Studentenappartements genutzt bzw. an Studenten vermietet werden, soweit die Stadt Essen keine andere Nutzung genehmigt. Eine solche Genehmigung liegt derzeit nicht vor, sie kann bei der Stadt Essen beantragt werden (von besonderer Relevanz ist hier der Stellplatzschlüssel, der für normale Wohnnutzung bereits erfüllt ist). Der Mieter von WE53 war bei Vertragsbeginn Student.

2 · Kellerabdichtung

Bei Starkregen sammelt sich Wasser in einzelnen Kellerräumen und im Aufzugsschacht. Der Hausmeister pumpt es ab. Eine Leckortung 2024 fand eine Undichtigkeit an einer Kelleraußenwand. Die Abdichtung ist noch nicht erfolgt, ein früherer Abdichtungsbeschluss wurde aufgrund einer Formalie gerichtlich aufgehoben. Für eine Innenabdichtung der Kellerwände liegen drei Angebote über 12.364 € bis 16.355 € brutto vor (Stand 2023). Die Kosten werden von der WEG getragen. WE53 liegt im 1. Obergeschoss und ist von der Feuchtigkeit nicht betroffen.

3 · Gebäudeversicherung

Eine Wohngebäudeversicherung besteht. Elementarschutz ist noch nicht enthalten. Angebote liegen vor, die Aufnahme soll auf der ETV 2026 beschlossen werden. Ein Unterversicherungsverzicht ist laut ETV 2025 derzeit nicht vereinbart. Schadenkonto der gesamten Anlage: 2023 ca. 18.300 €, 2024 ca. 14.200 €.

4 · Erhaltungsrücklage

Stand 31.12.2024 laut Vermögensbericht: 206.554 €. Die Flursanierung (ca. 191.000 € laut Angebot) wird gerade ausgeführt und wird aus der Rücklage sowie einer Sonderumlage von 50.000 € finanziert (Anteil WE53: 235 €, bereits bezahlt). Danach werden ca. 50.000–60.000 € in der Rücklage erwartet.

5 · Hausgeld und Wirtschaftsplan

Aktuelles Hausgeld 167 € (davon nicht umlagefähig 59,76 €). Der Wirtschaftsplanentwurf 2027 (noch nicht beschlossen) sieht 183 € (nicht umlagefähig 47,15 €) vor. Es bestehen keine offenen Hausgelder oder Sonderumlagen, was im Kaufvertrag bestätigt wird.

6 · WEG

Zwischen 2022 und 2024 wurden mehrere Beschlüsse angefochten. Die Klage gegen den Flursanierungsbeschluss hat das Amtsgericht Essen im März 2026 abgewiesen. Die wesentlichen Beschlüsse der ETV 2025 fielen mit rund 91 % der anwesenden Anteile. Die frühere Verwaltung wurde im November 2025 zur Zahlung von 43.544 € an die WEG verurteilt.

So geht es weiter

Ablauf

- 1 Unterlagen sichten**
Sämtliche Unterlagen erhalten Sie per Dropbox-Link.
- 2 Fragen klären**
Kontaktieren Sie uns gern per WhatsApp oder E-Mail, wir beantworten Ihre Fragen schnellstmöglich.
- 3 Kaufpreisangebot**
Machen Sie uns gern ein Angebot, vorbehaltlich der Besichtigung.
- 4 Besichtigung**
Nach Abstimmung mit dem Mieter, zur Wahrung seiner Ruhe erst in dieser Phase.
- 5 Notartermin**
Mit Bestellung des Kaufvertragsentwurfs beim Notar können wir die Wohnung verbindlich für Sie reservieren. Für Wünsche bezüglich der Kaufpreisaufteilung sind wir offen.

Auch als Paket erhältlich

Im selben Haus steht außerdem die vermietete Maisonette WE176 (30,41 m², 74.900 €) zum Verkauf. Beide Wohnungen zusammen:

Paketpreis statt ~~134.800 €~~ einzeln

124.900 €

Paketvorteil 9.900 €, inkl. Nebenkosten rund 10.700 €

Nettomietrendite auf die Gesamtinvestition

~~einzel ca. 5,1 %~~ **im Paket ca. 5,5 %**

ANSPRECHPARTNER

Ferhad Siteki

Telefon +49 176 9650 1520

ferhad@siteki.de

VERKÄUFER

PS Essen Clutch 1 GmbH

Direktverkauf durch den Eigentümer, keine Maklercourtage

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist keine Anlageberatung.