



KAPITALANLAGE · ESSEN-ALTENESSEN · WE176

Vermietete Maisonette mit Galerie

Bäuminghausstr. 153 · 45326 Essen

provisionsfrei

vermietet an Studentin

Staffelmiete

Kaufpreis

74.900 €

provisionsfrei

Wohnfläche

30,41 m²

Monatliche Kaltmiete

404 €

Jahreskaltmiete

4.848 €

Kaufpreisfaktor

15,4

Bruttomietrendite

6,47 %

Nettomietrendite¹

5,56 %

Monatliches Hausgeld

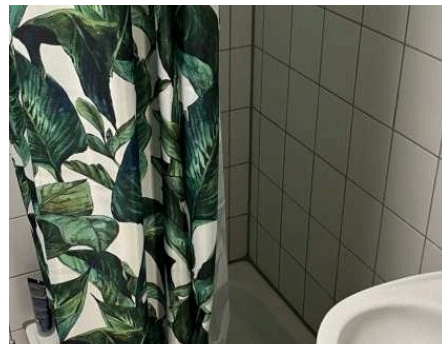
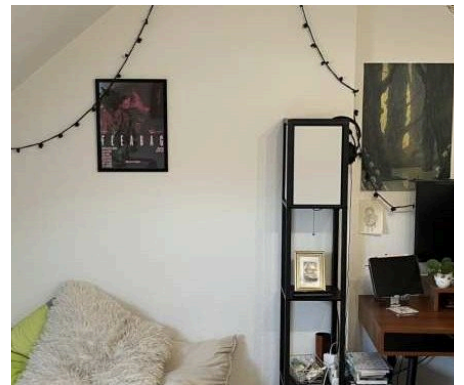
231 €

Baujahr

1991

¹ Jahreskaltmiete abzüglich nicht umlagefähigem Hausgeld (57 € pro Monat), bezogen auf den Kaufpreis.

Maisonette im Dachgeschoss, 30,41 m² auf zwei Ebenen



2 Ebenen

Wohnbereich und offene
Galerie, jeweils mit Dachfenster

Beschreibung

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss. Der Wohn- und Essbereich wird über Dachfenster belichtet. Eine interne Treppe führt auf die offene Galerie, die sich als Schlaf- oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Dazu kommen eine Pantryküche und ein gefliestes Duschbad. Wohnfläche 30,41 m².

Auf einen Blick

- 1 Zimmer plus Galerie, Dachgeschoss
- Pantryküche mit Kühlschrank (Kaufpreisaufteilung möglich), Duschbad
- 2 Dachflächenfenster in sehr gutem Zustand
- Miteigentumsanteil 61/10.000
- Seit August 2022 an eine Studentin vermietet

Vermietet seit 2022, Mieten pünktlich gezahlt

Mietverhältnis

Mietbeginn	01.08.2022
Mieterin	Studentin
Kaltmiete seit 01.08.2026	404,00 €
Warmmiete	578,00 €
Kaution	810,66 € inkl. Zinsen (Kautionskonto), geht auf den Käufer über
Zahlungsverhalten	pünktlich, Nachweise auf Nachfrage

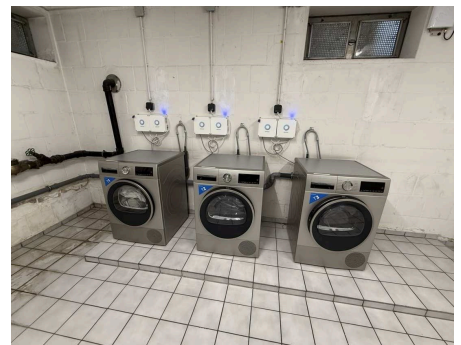
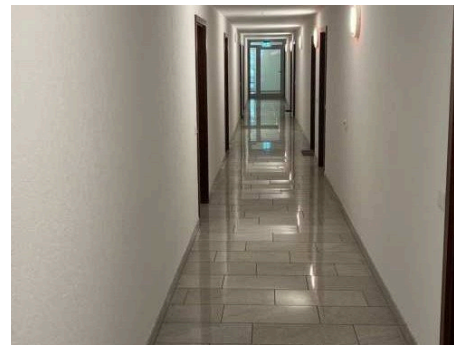
Monatliche Kosten des Eigentümers

Hausgeld gesamt	231,00 €
davon nicht umlagefähig	57,00 €
Hausgeld laut Entwurf 2027	242,00 €
nicht umlagefähig laut Entwurf 2027	54,95 €

Rendite-Rechnung

Kaufpreis	74.900 €
Grunderwerbsteuer (6,5 % auf 73.900 €)	4.804 €
Notar und Grundbuch (ca. 1,5–2 %)	ca. 1.120–1.500 €
Maklercourtage	3,57 % = 2.674 € 0 €
Gesamtinvestition	ca. 80.830–81.200 €
Jahreskaltmiete	4.848 €
abzüglich nicht umlagefähiges Hausgeld (12 × 57 €)	-684 €
Jahresnettomiete	4.164 €
Bruttomietrendite auf den Kaufpreis	6,47 %
Nettomietrendite auf den Kaufpreis	5,56 %
Nettomietrendite auf die Gesamtinvestition	ca. 5,1 %

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). Die Mieterin von WE176 ist Studentin.

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. WE176 liegt im Dachgeschoss 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 WE176: 305 €, bereits bezahlt). Danach werden ca. 50.000–60.000 € in der Rücklage erwartet.

5 · Hausgeld und Wirtschaftsplan

Aktuelles Hausgeld 231 € (davon nicht umlagefähig 57 €). Der Wirtschaftsplanentwurf 2027 (noch nicht beschlossen) sieht 242 € (nicht umlagefähig 54,95 €) 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 das vermietete 1-Zimmer-Apartment WE53 (23,84 m², 59.900 €) zum Verkauf. Beide Wohnungen zusammen:

Paketpreis statt ~~134.800 €~~ einzeln

124.900 €

Paketvorteil 9.900 €, inkl. Nebenkosten rund 10.700 €

Nettomietrendite auf die Gesamtinvestition

einzeln ca. 5,1% **im Paket ca. 5,5 %**

ANSPRECHPARTNER

Ferhad Siteki

Telefon +49 176 9650 1520

ferhad@siteki.de

VERKÄUFER

Mielke Siteki GbR

Direktverkauf durch den Eigentümer, keine
Maklercourtage

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist keine Anlageberatung.