



Immobilienexposé
VERKAUFT - Grundbuch statt Sparbuch

Objekt-Nr.:
204811



Objekt-ID: 204811

www.hirschmann-immobilien.de

Haus zum Kauf

VERKAUFT - Grundbuch statt Sparbuch

Kaufpreis
449.000 €

 226 m²
Wohnfläche (ca.)

 10
Zimmer

 182 m²
Grundstück (ca.)

 1910
Baujahr

Preise & Kosten

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 449.000 € |
| Käuferprovision inkl. USt. | 3,57% | |

Die Immobilie

Objekt-Nr 204811

| | | |
|------------------------|------------------|--------------------|
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 226 m ² |
| | Zimmer | 10 |
| | Grundstück (ca.) | 182 m ² |

Räume und Flure Anzahl Etagen 2

| | | |
|------------------------------|---------------------|------|
| Weitere Informationen | Modernisierungen | 2018 |
| | Provisionspflichtig | ✓ |
| | Vermietet | ✓ |

| | | |
|---------------------------|--------------|-----------|
| Zustand und Bauart | Baujahr | 1910 |
| | Zustand | neuwertig |
| | Unterkellert | Ja |

Sonstige Heizungsart Zentralheizung

Beschreibung

Hier möchten wir Ihnen ein wahres Schmuckstück als Anlageimmobilie präsentieren. Das Mehrfamilienhaus befindet sich im beliebten Essener Stadtteil Kupferdreh. Es wurde 1910 erbaut und in diesem Jahr umfassend saniert. Um nur einige durchgeführte Maßnahmen aufzuzählen: es wurde neben dem kompletten Innenausbau, die Elektrik, die Wasserleitungen, die Heizung, die Dämmung des Daches, ein Anstrich der Fassade, eine Erneuerung des Treppenhauses und eine Umgestaltung des Innenhofes vorgenommen. Für die Mieter im 1.OG und Dachgeschoss wurde die Wohnqualität durch das Anständern von Balkonen deutlich erhöht, auch ist durch diese Maßnahme eine bessere Vermietbarkeit der einzelnen Einheiten geschaffen worden.

Das Objekt ist voll unterkellert, hier liegen neben zwei größeren ungenutzten Kellerräumen einzelne Kellerabteile für die Mietparteien. Hinter dem Gebäude befindet der eben angesprochene Hinterhof. Ein massiv gebautes Gartenhaus steht für die Mieter zum Unterstellen von Fahrrädern bereit. Die restliche Fläche ist in zwei Terrassen aufgliedert und den beiden Einheiten im Erdgeschoss zugeordnet worden.

Die gesamte Wohnfläche des Hauses liegt bei ca. 226 m². Diese teilt sich in 4 Einheiten auf, die zurzeit voll vermietet sind.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei 1-Raum-Apartments, die gleich geschnitten sind.

Besonders ist hier die separate Küche mit Zugang zu den Terrassen – ideal geeignet für Pendler oder Singles. Die Wohnungen im 1. OG und Dachgeschoss sind größer und besitzen neben einem großen Wohnbereich mit offener Küche, zwei weitere Zimmer. Beide Wohnungen verfügen über einen Balkon zur Hofseite hinaus. Das gesamte Interieur der Wohnungen verbindet den schönen Altbaustil mit modernen Elementen. Zu beiden Einheiten gehört eine Abstellkammer auf der Zwischenebene mit einem Wasseranschluss und Strom für Trockner oder Waschmaschine. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine neue Gas-Zentralheizung.

Sie können mit einer soliden Rendite rechnen, die jährlichen Nettomieteinnahmen liegen bei 24.000 €.

Ausstattung

- Sanierung in 2018
- Baujahr: 1910
- 4 Einheiten (voll vermietet)
- Balkon/Terrasse zu den einzelnen Einheiten
- voll unterkellert
- Gas-Zentralheizung

Lage

Kupferdreh ist ein südöstlich gelegener Stadtteil Essens, schön an der Ruhr gelegen gibt es hier für Erholungsuchende, auch von außerhalb, einiges zu entdecken. Ein besonderes Merkmal dieses Stadtteils ist sein abwechslungsreiches Erscheinungsbild, die schönen Felderlandschaften, die kleinen Täler, die Wälder und die Nähe zum Baldeneysee lassen das Herz jedes Naturliebhabers höher schlagen.

Dieser attraktive Standort erfreut sich steigender Beliebtheit, denn hier trifft einiges zusammen, eine gute Infrastruktur und Urlaubsstimmung. Im schön angelegten Ortskern finden Sie alles was Sie brauchen, Geschäfte des alltäglichen Bedarfs und verschiedene Ärzte direkt am Kupferdreher Markt. Weiter finden Sie im Stadtteil ein Krankenhaus, mehrere beliebte Grundschulen, sowie Kindergärten.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hier optimal, der Bahnhof Kupferdreh nah am Kupferdreher Markt gelegen, an dem sich außerdem ein wichtiger Busknotenpunkt befindet.

Autofahrer haben hier auch eine außerordentlich gute Anbindung, die A44 bietet eine eigene Ausfahrt, aber auch die A40, sowie die A52 sind gut von hier aus gut zu erreichen.

Sonstiges

Befeuerung/Energieträger: Gas

Heizungsart: Zentralheizung

Baujahr: 1910

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

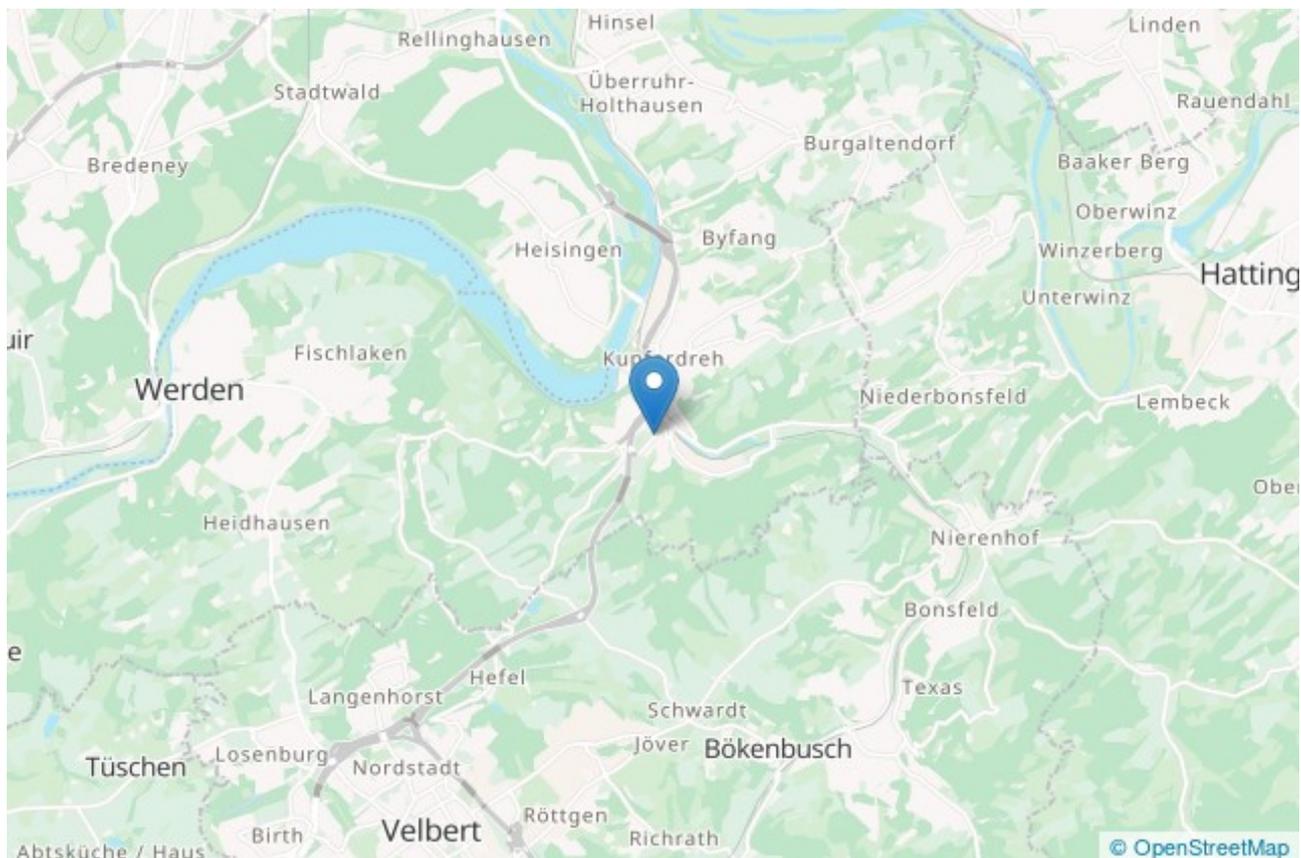
Ihr Ansprechpartner

| | |
|----------------|---------------------|
| Name | Christin Weiß |
| Telefon | +49 (201) 874243720 |
| Ort | 45133 Essen |

E-Mail heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage <https://www.hirschmann-immobilien.de>

Lage und Umgebung

45257 Essen - Kupferdreh





Objekt-ID: 204811

www.hirschmann-immobilien.de

neu gemachte Fassade



Hausansicht



Eingangssituation



Küche im Dachgeschoss



offener Wohnbereich im Dachgeschoss



frisch saniertes Tageslichtbad



geräumige Flursituation



Balkon zur Hofseite



Hinterhofbereich



Rückseite des Hauses



Treppenhaus



ausgefallener Bodenbelag im Treppenhaus