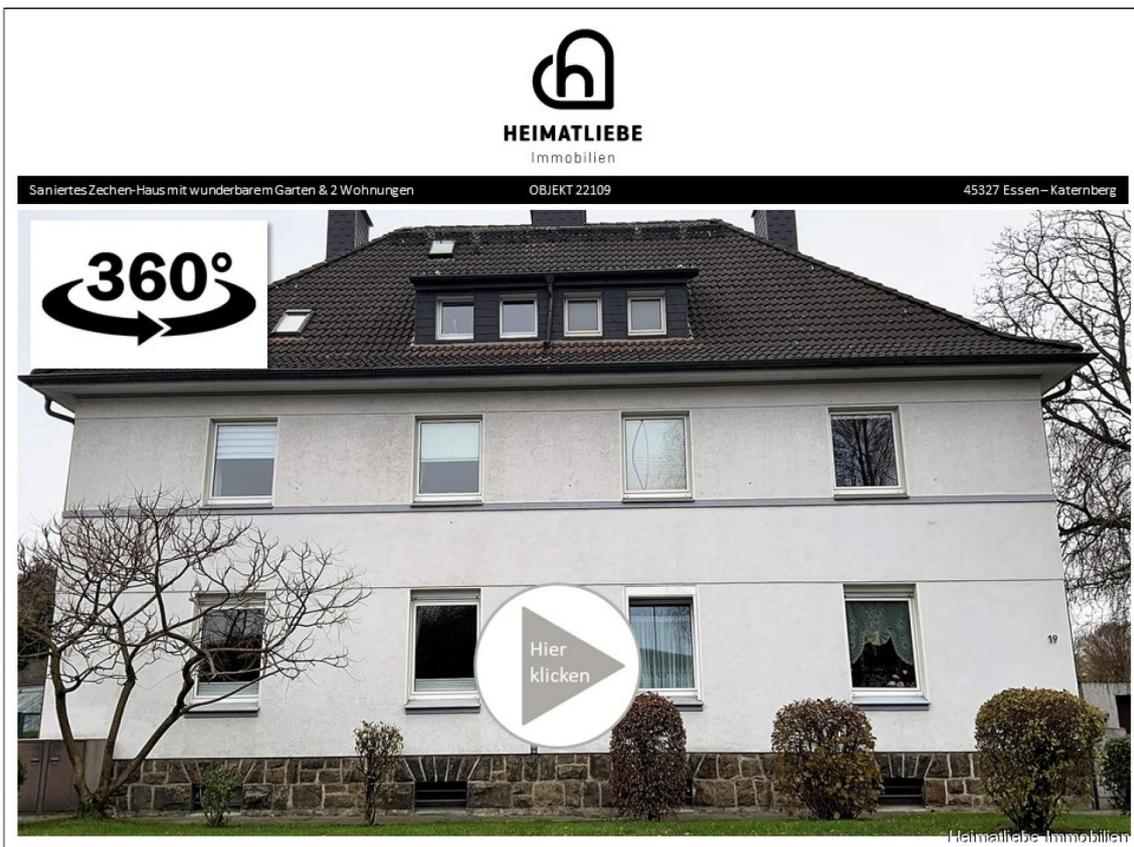


# Modernes Zechenhaus mit großem Grundstück und Mieteinnahmen

45327 Essen, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 22109



Wohnfläche ca.: **130 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **420.000 EUR**



## Modernes Zechenhaus mit großem Grundstück und Mieteinnahmen

Objekt ID	22109
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	(Katernberg (Stadtteil)) 45327 Essen
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	184 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.041 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1913
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	5
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Einliegerwohnung, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. MwSt. vom wirtschaftlichen Kaufpreis.
Mieteinnahmen (Ist)	5.880,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	420.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses schöne Haus in Essen-Katernberg ist eine Doppelhaushälfte und wurde zuerst um 1900 als großzügiges Zechenhaus gebaut. Im Laufe der Jahre wurde viel in das Objekt investiert und in ein großzügiges Wohnhaus umgewandelt. Die Ausstattung bietet eine Klimaanlage, elektrisches Tor, umzäunten Garten, ausgebautes Dachgeschoss, mehrere Bäder, Stellplätze, einem Carport, zwei Garagen, einem Gartenhaus, einer Laube und vieles weiteres mehr. In direkter Umgebung befinden sich kleine gepflegte Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser. Das Haus besteht derzeit aus 2 Wohnungen, von denen die Wohnung im Erdgeschoß langjährig vermietet ist. Die Wohnung in der 1. Etage und dem ausgebauten Dachgeschoss ist frei. Diese Wohneinheit ist etwas renovierungsbedürftig. Auf dem sehr großzügigen Grundstück wurde aufwendig und mit Liebe ein aufwändige Garten angelegt. Neben dem riesigen Rasen bietet dieser Garten nahezu alles um den Feierabend oder freie Tage mit Komfort zu verbringen. Die Laube mit altem Fernsprecher, Kamin, Strom und Wasseranschluss ist ideal für gemeinsame Grillnachmittage  
Die Beheizung dieses schönen Hauses erfolgt über eine moderne zentrale Gasheizung. Der Grundriss des Hauses ist funktional und hell und bietet beispielsweise einer Familie mit Platzbedarf ausreichend Raum zur Entfaltung.  
Die Mieteinnahmen liegen derzeit bei rund 7.680 EUR brutto pro Jahr.

Die Lage in Katernberg ist gut und in verkehrsgünstiger Lage. In der Nähe befinden sich Bus- & Straßenbahnhaltstellen. Die Anbindung über die A42 ist nicht weit entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und natürlich Schulen und Kindergärten befinden in der Nähe.

## Ausstattung

Highlights:

- Wunderschönes altes Zechenhaus
- Als Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus nutzbar
- Riesige Garten-Oase mit Laube, Kamin, Holzlager und Gartenhaus
- Mehrere Stellplätze und Carport und Garagen
- Klimaanlagen, elektrisches Tor, Gasheizung
- ausgebautes Dachgeschoss mit eigenem Bad (renovierungsbedürftig)
- Ausreichend Platz und ansprechendes Raumkonzept
- Einbauküche
- Helle Großzügigkeit und Offenheit
- Sehr gute Anbindung an Bus- & Bahn und Autobahn
- Grüner Stadtteil mit ruhiger Stadtrandlage und Blick ins Grüne

## Sonstiges

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt. vom wirtschaftlichen Kaufpreis. Bitte beachten Sie, dass dieses Angebot nur für Sie persönlich und nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt ist. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.





Bitte beachten Sie auch unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Nicht das passende Angebot? Schauen Sie auch auf unser Webseite unter [www.heimatliebe-immobilien.de](http://www.heimatliebe-immobilien.de)

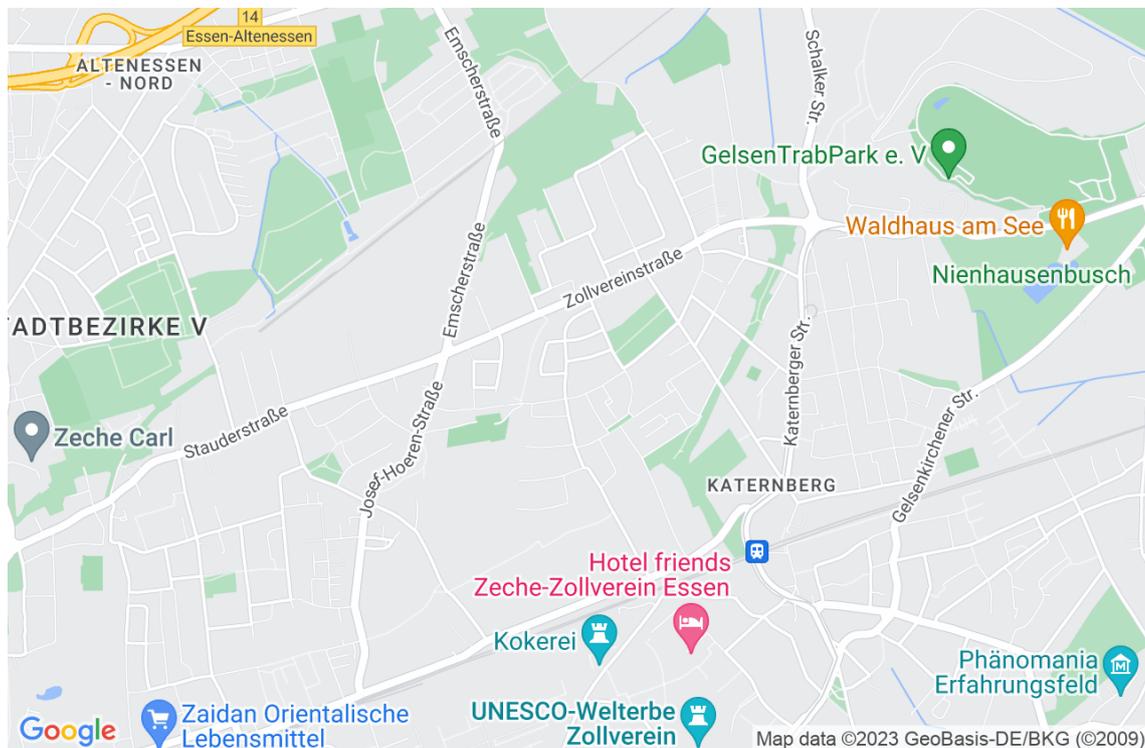


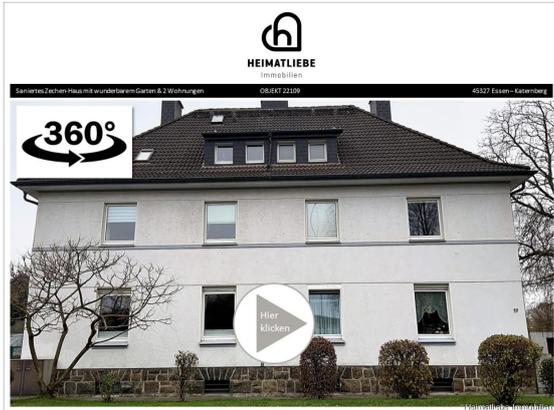
## Lage

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken und Banken sind von in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Trabrennbahn GelsenTrab sowie ausgedehnte Grünflächen.

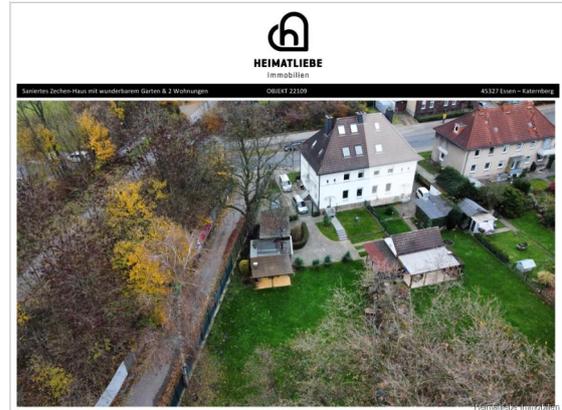
Die bekannte Zeche Zollverein befindet sich in der Nähe.  
Der Gesundheitspark Revierpark Nienhausen mit Sole-Bädern, Saunen und Wellness ist fußläufig zu erreichen und bietet ebenfalls viele Möglichkeiten zur Entspannung.

Die Autobahn A42 ist nicht weit und die Anbindung an Bus & Bahn sehr gut. Nach Gelsenkirchen und in die Essener Innenstadt ist es nicht weit

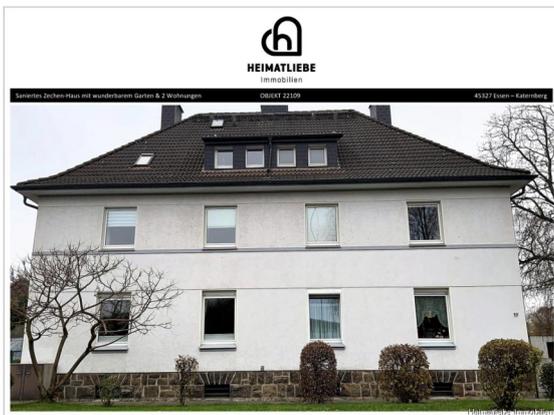




360°-Tour der Immobilie



2 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen L



3 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen F



4 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen 1



5 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen D



6 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen





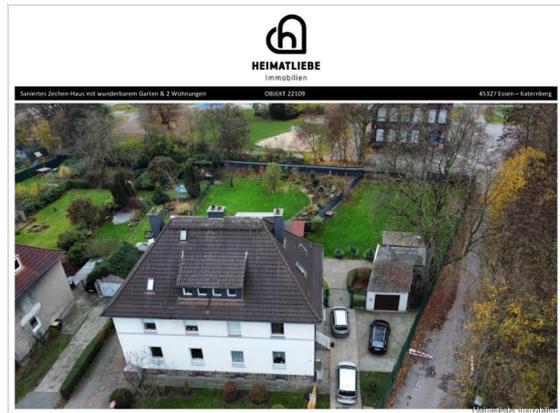
7 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen



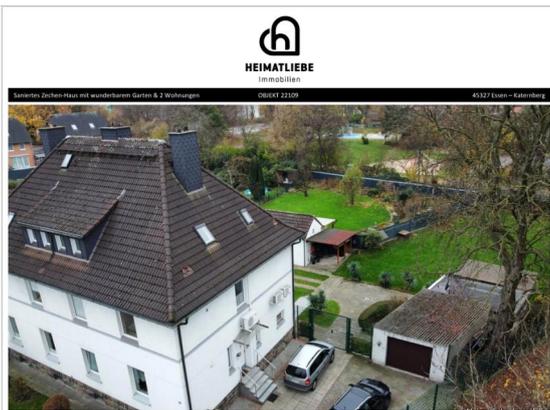
8 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen D



9 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen R



10 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen



11 Expose Heimatliebe Immobilienmakler Essen

