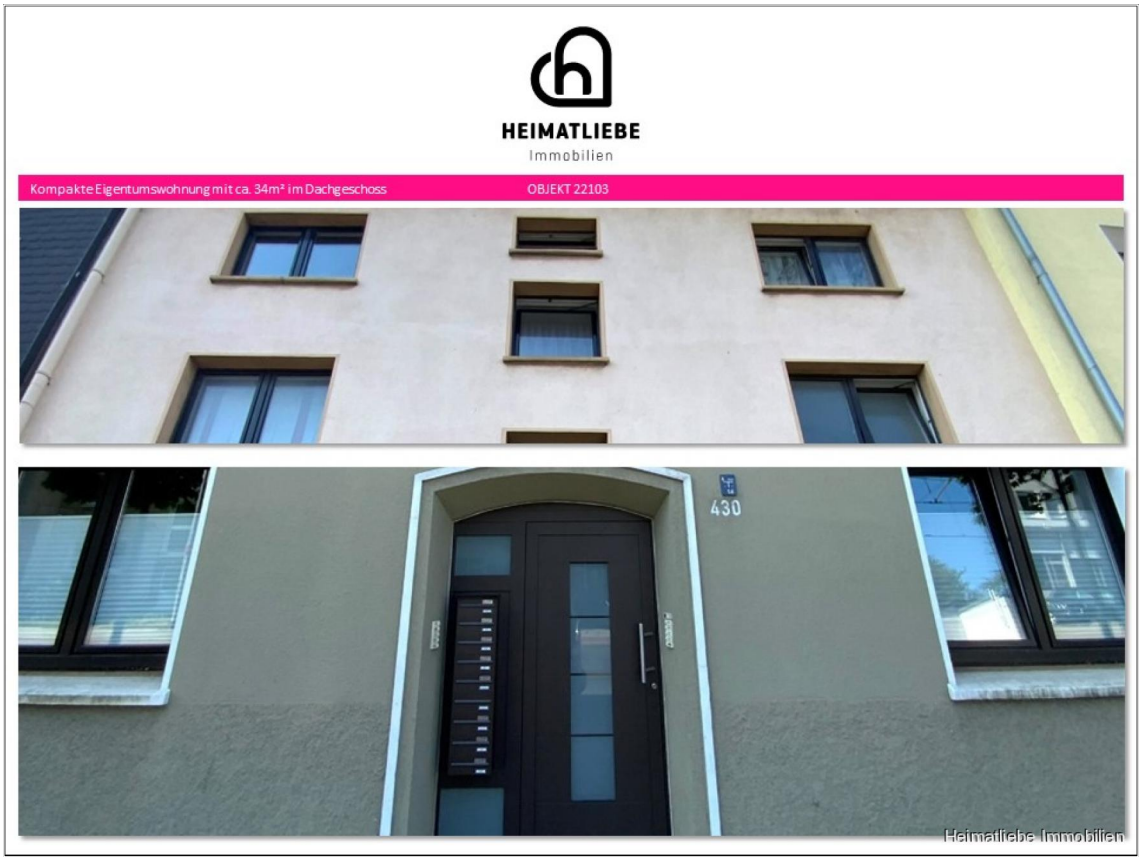
# Kapitalanlage

## 45138 Essen, Dachgeschosswohnung zum Kauf

### Objekt ID: 22103




Wohnfläche ca.: **34 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **67.000 EUR**

Heimatliebe Immobilien GmbH
Büro Bredeney

hallo@heimatliebe-immobilien.de
www.heimaltiebe-immobilien.de

Tel. 0201-800 547 64

HEIMATLIEBE
Immobilien

# Kapitalanlage

| | |
|---|---|
| Objekt ID | 22103 |
| Objekttypen | Dachgeschosswohnung, Wohnung |
| Adresse | (Huttrop (Stadtteil))<br>45138 Essen |
| Wohnfläche ca. | 34 m² |
| Vermietbare Fläche ca. | 34 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1953 |
| Zustand | gepflegt |
| Status | vermietet |
| Käuferprovision | 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer |
| Hausgeld | 120 EUR |
| Kaufpreis | 67.000 EUR |

HEIMATLIEBE
Immobilien

## Objektbeschreibung

Die Dachgeschoßwohnung liegt in einem kompakten Mehrfamilienhaus an der Steeler Straße im Stadtteil Essen-Huttrop.

Das Haus wurde ursprünglich 1910 errichtet und dann 1953 als Wiederaufbau neu errichtet. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1990 durch den aktuellen Eigentümer erworben und ausgebaut.

Die Wohnung besteht aus Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Flur.

Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 260,00 EUR nettokalt zzgl. 70,00 EUR Vorauszahlung für kalte Betriebskosten. In Summe beträgt die Nettokaltmiete 3.120,00 EUR pro Jahr.
Die Heizkosten werden durch den Mieter direkt über die Stadtwerke Essen geleistet.

Das Hausgeld beträgt rund 120,00 EUR pro Monat. Hierin ist bereits die Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund 35,00 EUR enthalten.
Die Instandhaltungsrücklage aktuell einen Stand von ca. 14.493,40 EUR auf. Somit ist ein Polster für notwendige Investitionen vorhanden.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2009 an denselben Mieter vermietet. Eine Anpassung der Kaltmiete erfolgte moderat mit der letzten Betriebskostenabrechnung 2021 auf 260,00 EUR p.m. bzw. rund 7,65 EUR/m².

Die Eigentumsanteile betragen 80 von 1.000 und damit 12,5% der gesamten WEG.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über Wohnzimmer, Schafzimmer, Duschbad, Küche und Flur.

## Sonstiges

Verbrauchsauweis gültig bis 23.05.2028
Endenergieverbrauch: 99,7 kWh/(m² x pa
Effizienzklasse: C
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme
Baujahr: 1991

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

HEIMATLIEBE
Immobilien

# Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 09.06.2024 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1953 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 118,90 kWh/(m²·a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

HEIMATLIEBE
Immobilien

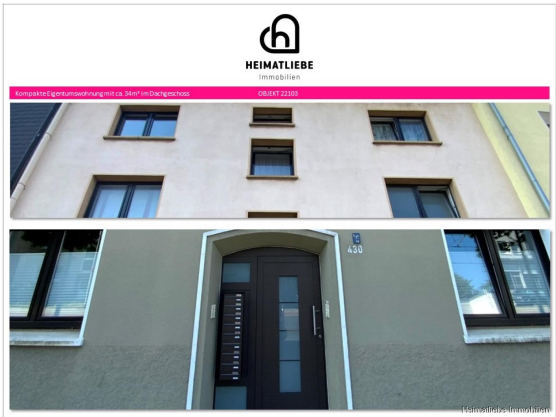
# Lage

Das Objekt ist im attraktiven Stadtteil Essen-Huttrop gelegen. Straßenbahnhaltestellen und Supermärkte der Ketten Edeka, Aldi, Lidl, Netto und Penny sind fußläufig erreichbar.

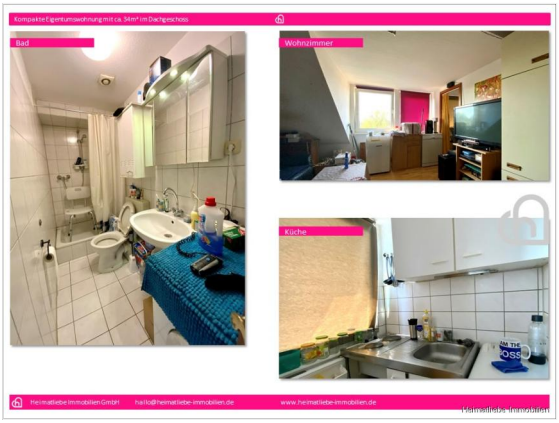
Das familiäre Mehrfamilienhaus liegt also seht günstig. Ein Bäcker und ein Eis-Café befindet sich in unmittelbarer Nähe, dazu drei Supermärkte. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Sparkasse, Ärzte und Kindergarten befinden sich ebenfalls in der Nähe

Das Wohngebiet ist gepflegt mit intakter sozialer Bewohnerstruktur in gepflegten Mehrfamilienhäusern. Die Lage ist nachgefragt und attraktiv.

Die Lage ist optimal angebunden an die Essener Innenstadt (3,5 km). So sind die großen Einkaufslagen innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Viel besser geht es wirklich nicht.

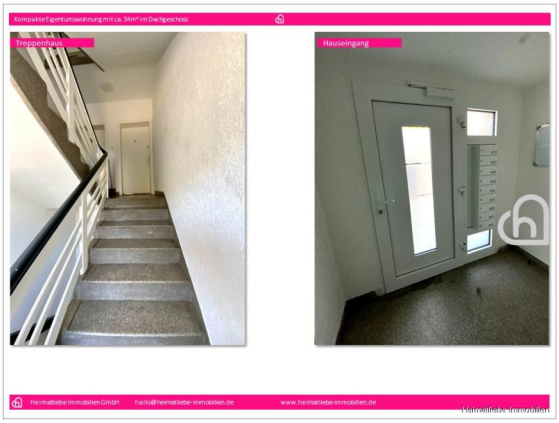



Titelbild Kompakte Eigentumswohnung mir 34qm



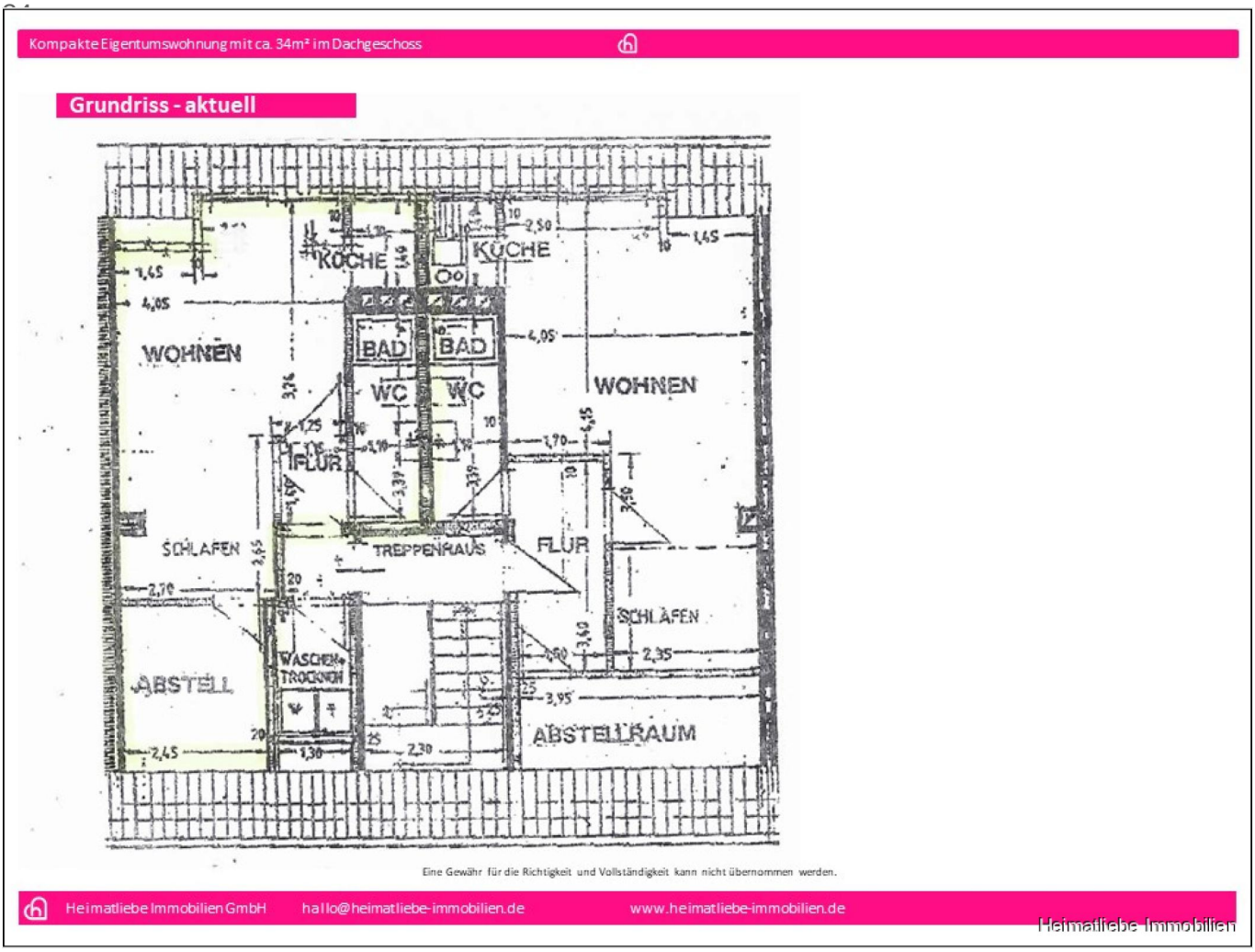

Innenansichten Kompakte Eigentumswohnung

mit




Treppenhaus Kompakte Eigentumswohnung mit

Aussenansicht (Heimatliebe Immobilien)

# Grundriss

Grundriss Kompakte Eigentumswohnung mit 34qm