

**Attraktives 7-Parteienhaus mit fast. 6% Rendite in Essen-Altenessen (MB 4599)**



**ZEIT&WERT**  
IMMOBILIEN | MAKLERSOCIETÄT GMBH

Ihr Ansprechpartner

**Michael Bodelier**

ZEIT & WERT Immobilien

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60

Fax: 02235 - 92 92 65

eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	695.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1955	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	490.86 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	
<b>Nutzfläche</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Grundstück</b>	929 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Essen-Altenessen! Attraktives 7-Parteienhaus mit Garage in guter, verkehrsberuhigter Lage! Jetzt über 5,6% Rendite bei den bestehenden Mieten! (MB 4599)

**IMMOBILIE IM ÜBERBLICK**

Massiv errichtetes, dreigeschossiges 7-Parteienhaus mit ausgebautem Satteldach nebst Vollkeller. Zusätzlich Garage und weitläufiger Garten.

Ca. 490 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf sieben Wohnungen mit vernünftigen Größen zwischen 54 m<sup>2</sup> und 117 m<sup>2</sup> auf zwei bis drei Zimmer verteilt.

Alle Wohnungen sind aktuell günstig vermietet (5,00 - 7,00 Euro/m<sup>2</sup>).

Es herrscht ein sehr gutes Klima im Haus und gerne würden alle Mieter wohnen bleiben.

Alle Mieten sind entwickelbar und können im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben nach Kauf erhöht werden. Die hier veröffentlichten Bilder spiegeln eine kleine Auswahl verschiedener Wohnungen wider.

Alle Wohnungen befinden sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Es gibt keinerlei Sanierungsstau. Die Veräußerung findet ausschließlich aus privaten Gründen statt.

Grundstücksgröße: 929 m<sup>2</sup> / Baujahr 1955 ? fortwährend modernisiert

**BESCHREIBUNG**

Das massive, stattliche Gebäude wurde ursprünglich 1955 errichtet.

Das top-gepflegte, in einem freundlich hellen Farbton gestrichene Mehrfamilienhaus fügt sich harmonisch in die umliegende Bebauung ein.

Die jetzigen Eigentümer haben die Immobilie selbst verwaltet und waren immer vor Ort. Entsprechend sind keinerlei

Arbeiten kurz oder mittelfristig zu erwarten. Die gesamte Immobilie zeichnet sich aus durch ihren sehr guten Pflegezustand und eine harmonische Mieterstruktur.

Sie wird ausschließlich aufgrund von privaten Gründen verkauft und soll in gute Hände gelangen.

Alle Wohnungen sind in hellen Farbtönen gehalten, mit Laminat und Fliesen ausgelegt und alle Bäder mit Wanne ausgestattet. Die hier gezeigten Bilder sind eine kleine, exemplarische Auswahl von unterschiedlichen Wohnungen im Gebäude.

## FAZIT

Eine herausragend gute Investition in eine grundsolide, moderne und inflationsgeschützte Wertanlage in Essen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses renditestarken Angebots begeistern und kalkulieren etwaige Mietsteigerungen! Die bestehenden Mietverhältnisse sind alle harmonisch und es bestehen keinerlei Mietrückstände.

Entdecken Sie die Möglichkeiten bei einer Besichtigung vor Ort und freuen sich auf dieses grundsolide Investment.

## Heizung / Energieausweis:

Gasetagenheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahre Gasetagenheizungen: 1998-2014, Baujahr Gebäude: 1954

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 149 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse: E

Gültig bis: 02.04.2028

Fenster: Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden

## LAGE

Essen-Altenessen zählt zu den bevorzugten Wohnlagen von Essen. Sowohl das Essener Stadtzentrum als auch Autobahnanschluss (A40/A42) und Bahnhof Altenessen sind alle in wenigen Minuten erreichbar.

## IHRE ANSPRECHPARTNER

Michael Bodelier und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu Verfügung. Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 620 oder senden Sie eine Mail an [mbo@zeitundwert.de](mailto:mbo@zeitundwert.de)

## Objektbilder



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



## Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.