



**Immobilien-Exposé**

**Schönes Mehrfamilienhaus in  
Kupferdreh!**

**Objekt-Nr.:**  
**206434**

## Haus zum Kauf

in 45257 Essen - Kupferdreh



## Details

### Gartennutzung

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**440 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**18**

Nutzfläche (ca.)

**55 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**1.588 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**440 m<sup>2</sup>**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1972**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten, das nicht nur durch ideale Wohnungsgrößen und einen hohen Modernisierungsgrad, sondern auch durch eine erstklassige Lage und herausragende Renditemöglichkeiten überzeugt.

Die sieben Wohnungen erfüllen vor Allem durch Ihre perfekt durchdachten Grundrisse alles, um unterschiedliche Bedürfnisse abzudecken. Die Vielfalt der Einheiten macht das Gebäude sowohl für Singles als auch für Familien attraktiv. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 65 - 80 qm, sowie einem Apartment von 30 qm im Souterrain welches wir aktuell zur Vermietung anbieten.

Mieteinnahmen: Die Nettomieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 42.048,00 Euro pro Jahr. Bei einer vermietbaren Fläche von ca. 440,00 m<sup>2</sup> und 2 Einzelgaragen gibt es in der derzeitigen Marktsituation noch ausreichend Entwicklungspotential.

Mit einer soliden Rendite auf Basis der Ist-Mieten bietet dieses Mehrfamilienhaus eine stabile und langfristige Investitionsmöglichkeit. Die Entwicklungsfähigkeit bei den Mieteinnahmen macht das Objekt besonders interessant für Investoren, die nach einer verlässlichen Kapitalanlage suchen.

Diese Immobilie stellt eine einzigartige Gelegenheit dar, in einen zukunftssicheren Immobilienmarkt zu investieren. Mit gut vermieteten Einheiten, einer begehrten Lage und stabilen Nettomieteinnahmen bietet dieses Mehrfamilienhaus nicht nur eine sichere Kapitalanlage, sondern auch die Möglichkeit, von den langfristigen Wertsteigerungen im Immobiliensektor zu profitieren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses attraktiven Mehrfamilienhauses zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Investmentvorhaben zu unterstützen.

## **Ausstattung**

- ruhige und beliebte Lage von Kupferdreh
- Baujahr 1972
- Grundstücksgröße von insgesamt 1588 qm
- 2 Einzelgaragen
- 7 Einheiten zwischen 30 - 80 qm
- 2 Terrassen an den EG- Wohnungen
- 3 Balkone
- individuell nutzbare Gartenfläche
- JNME IST 41.748,00 Euro
- Erneuerung der Haustür 2023
- Dacherneuerung 2016
- Zäune am Hang sowie am Weg 2015 erneuert
- Fassadendämmung 2011
- Heizungsanlage von 2003

- Fenster 1999

## **Sonstiges**

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

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

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

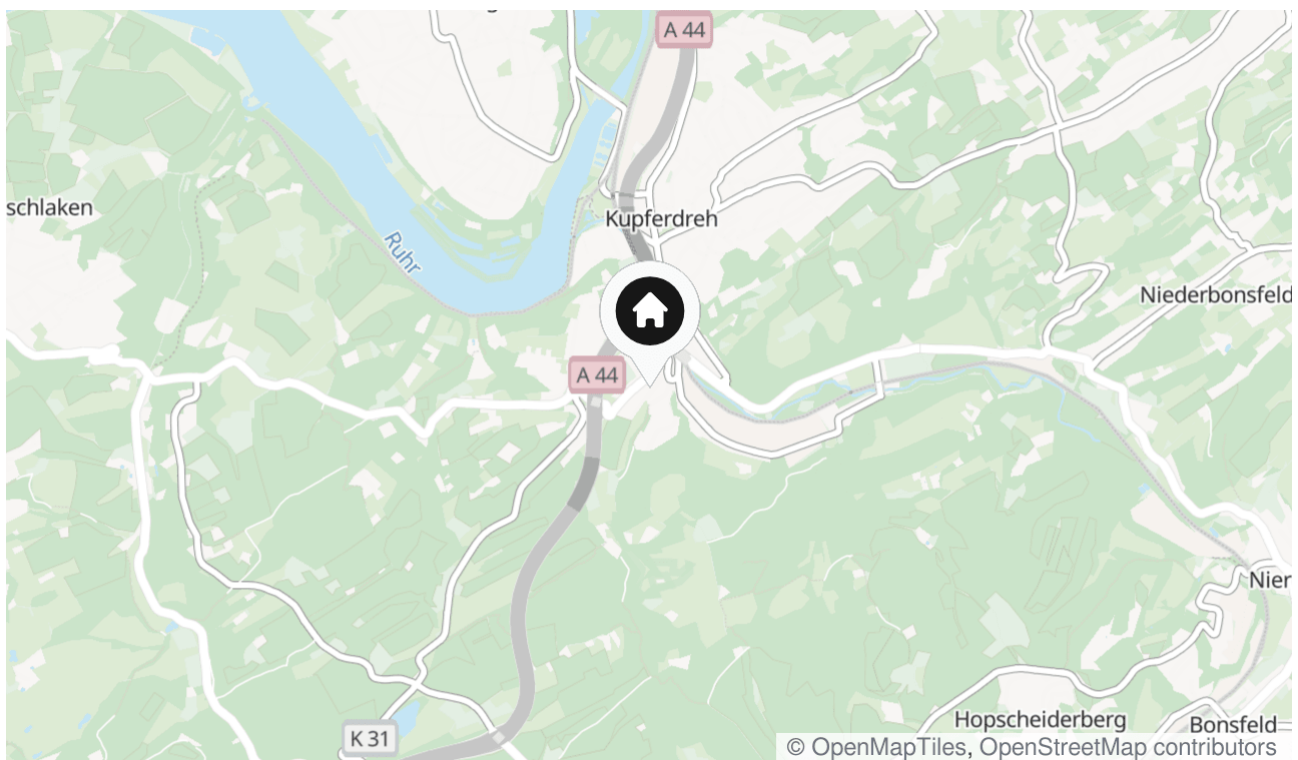
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Lage & Umgebung

45257 Essen - Kupferdreh

Dieses Mehrfamilienhaus liegt im schönen Essener Stadtteil Kupferdreh. Im Ortskern findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Kindergärten, Schulen, Ärzte und ein Krankenhaus. Der nahe gelegene Baldeneysee sowie die Ruhr bieten hervorragende Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Die Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel mit dem Bahnhof Kupferdreh und dem Busknotenpunkt am Kupferdreher Markt sowie an die Autobahnen A46 und A52 sowie die A 40 sind optimal.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

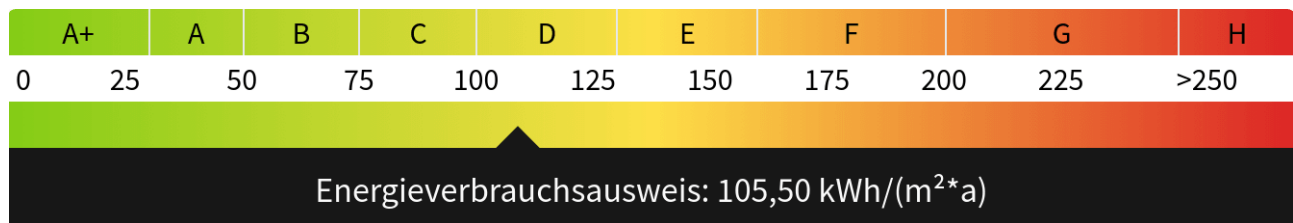
**105,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Baujahr (Energieausweis)

**1971**

Gültig bis

**29.06.2018**





Schönes Mehrfamilienhaus



Ansicht Vorne





Garagenansicht



ruhige Wohnstraße



Seitenansicht



Gartenansicht

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

### Impressum

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

