



**Immobilien-Exposé**

# **Liegenschaft mit Potential mitten in Kupferdreh!**

**Objekt-Nr.:**  
**206462**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 45257 Essen / Kupferdreh - Kupferdreh



## Details

**Vermietet****Gewerbliche Nutzung möglich**

Kaufpreis

**1.391.250 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**4,76%**

Wohnfläche (ca.)

**509 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche (ca.)

**286 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**674 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**795 m<sup>2</sup>**

Anzahl Wohneinheiten

**7**

Baujahr

**1945**

Erschließung

**voll erschlossen**

Bebaubar nach

**Nachbarschaft (§34)**

Unterkellert

**teilweise**

## Beschreibung

Wir freuen uns Ihnen mit diesem Angebot eine seltene Investitionsmöglichkeit in einer sehr zentralen Lage von Essen-Kupferdreh präsentieren zu können.

Es handelt sich um ein bebautes Grundstück in Essen-Kupferdreh mit insgesamt vier einzelnen Gebäuden sowie drei PKW-Stellplätzen im Hofbereich. Das Eckhaus ist ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, welches voll unterkellert ist. Ursprünglich wurde das Gebäude im Jahre 1898 errichtet und ab 1945 wieder aufgebaut. Rechts angrenzend finden Sie ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus welches im Vorderhaus zwei Gewerbeeinheiten sowie zwei Wohneinheiten umfasst. Im Hinterhaus befinden sich zwei weitere Wohneinheiten, sie erstrecken sich über zwei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Beide Gebäude sind voll unterkellert und wurden 1898 errichtet und ab 1955 wieder aufgebaut.

In den 3 zur Straße gerichteten Gebäuden befinden sich im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten, welche weitestgehend vermietet sind. Die Gebäude sind mit einer unterschiedlichen Anzahl an Vollgeschossen erbaut, die oberen Geschosse werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und sind ebenfalls hauptsächlich vermietet. Die aktuellen Leerstände lassen sich nach Modernisierung der Neuvermietung zuführen.

Für nähere Informationen fordern Sie gerne unser ausführliches Exposé an und vereinbaren ein persönliches Beratungsgespräch mit uns.

## **Ausstattung**

- Mitten im Herzen von Kupferdreh
- 4 einzelne Häuser
- Baujahr 1898/1954/1955/1988
- Grundstück ca. 673 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 296 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 509 m<sup>2</sup>
- Gasheizung
- Gebäude 1:
  - 3-geschossig
  - vollunterkellert
  - Baujahr 1898 / Wiederaufbau 1945
  - 2 Gewerbeeinheiten EG ca. 67 m<sup>2</sup>
  - 3 Wohneinheiten 1.OG+DG ca. 206 m<sup>2</sup>
- Gebäude 2:
  - Vorderhaus: 2-geschossig
  - vollunterkellert
  - 2 Gewerbeeinheiten EG ca, 91 m<sup>2</sup>
  - 2 Wohneinheiten 1.OG + DG ca. 178 m<sup>2</sup>
  - Baujahr 1898 / Wiederaufbau 1955

- Gebäude 3:
  - 1-geschossig
  - Flachdach
  - nicht unterkellert
  - ausschließlich gewerblich genutzt
  - 2 Einheiten ca. 129 m<sup>2</sup>
  
- Gebäude 4:
  - Hinterhaus: 2-geschossig
  - vollunterkellert
  - 2 Wohneinheiten ca. 125 m<sup>2</sup>
  - kleinere DG-Einheit Leerstand
  
- ausschließlich Gewerbenutzungen im EG
  
- Wohnungen in den oberen Geschossen
  
- 3 Stellplätze im Hofbereich
  
- Mögl. Lückenschluss durch Nachverdichtung
  
- Vermietbare Fläche ca. 795 m<sup>2</sup> plus X
  
- Bebaubar nach § 34 BauGB
  
- Teilweise Modernisierungs- / Sanierungsbedarf
  
- JNKM IST 65.694,84 €
  
- JNKM SOLL 104.192,16 €
  
- Faktor IST 21,18
  
- Faktor SOLL 13,35

## **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.

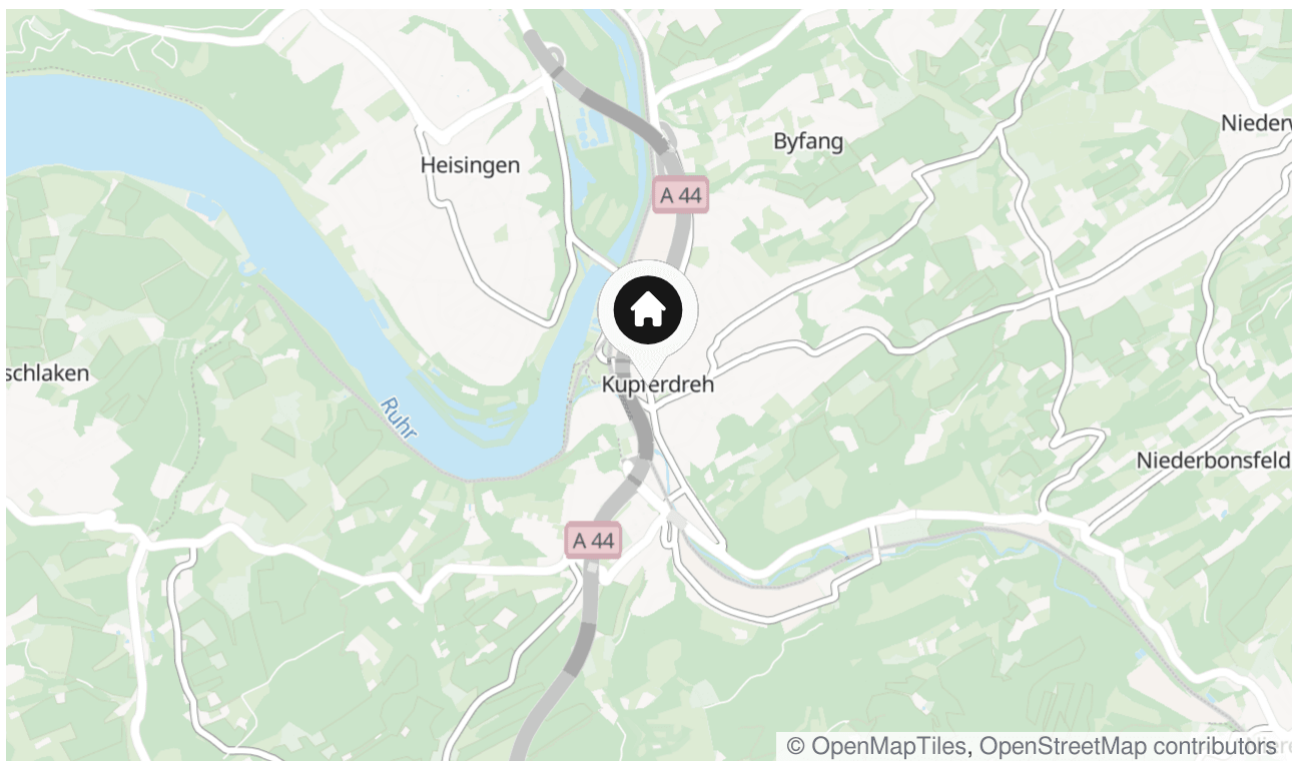


## Lage & Umgebung

45257 Essen / Kupferdreh - Kupferdreh

Dieses außergewöhnliche Grundstück mit aufstehenden Gebäuden liegt in exponierter Lage im Ortskern des schönen Essener Stadtteils Kupferdreh. Alle Einrichtungen und Anlaufpunkte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Kindergärten, Schulen, Ärzte und ein Krankenhaus befinden sich in direkter Nachbarschaft. 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 A44 und A52 sowie die A 40 sind optimal.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht Hinterhaus



Außenansicht Hinterhaus





Freies Ladenlokal



Bsp. Wohnung Haus 174





Bsp. Küche 174



Gebäude

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

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

### Ihr Ansprechpartner

Herr Volker 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)

