



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


Objekt-Nr.:
206431




Haus zum Kauf

Liegenschaft mit Potential mitten in Kupferdreh!

Kaufpreis
1.391.250 €

 509 m²
Wohnfläche (ca.)

 674 m²
Grundstück (ca.)

 286 m²
Nutzfläche (ca.)

 1945
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	1.391.250 €
Käuferprovision inkl. USt.	4,76%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206431	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	509 m ²
	Nutzfläche (ca.)	286 m ²
	Grundstück (ca.)	674 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	795 m ²
Räume und Flure	Anzahl Wohneinheiten	7
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1945
	Erschließung	voll erschlossen
	Bebaubar nach	Nachbarschaft (§34)
	Unterkellert	teilweise

Sonstige

Gewerbliche Nutzung möglich ✓

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 m²
- Gewerbefläche ca. 296 m²
- Wohnfläche ca. 509 m²
- Gasheizung
- Gebäude 1:
 - 3-geschossig
 - vollunterkellert
 - Baujahr 1898 / Wiederaufbau 1945
 - 2 Gewerbeeinheiten EG ca. 67 m²
 - 3 Wohneinheiten 1.OG+DG ca. 206 m²
- Gebäude 2:
 - Vorderhaus: 2-geschossig
 - vollunterkellert
 - 2 Gewerbeeinheiten EG ca, 91 m²
 - 2 Wohneinheiten 1.OG + DG ca. 178 m²
 - Baujahr 1898 / Wiederaufbau 1955

- Gebäude 3:
 - 1-geschossig
 - Flachdach
 - nicht unterkellert
 - ausschließlich gewerblich genutzt
 - 2 Einheiten ca. 129 m²

- Gebäude 4:
 - Hinterhaus: 2-geschossig
 - vollunterkellert
 - 2 Wohneinheiten ca. 125 m²
 - 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 m² 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

Lage

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.

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

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 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.

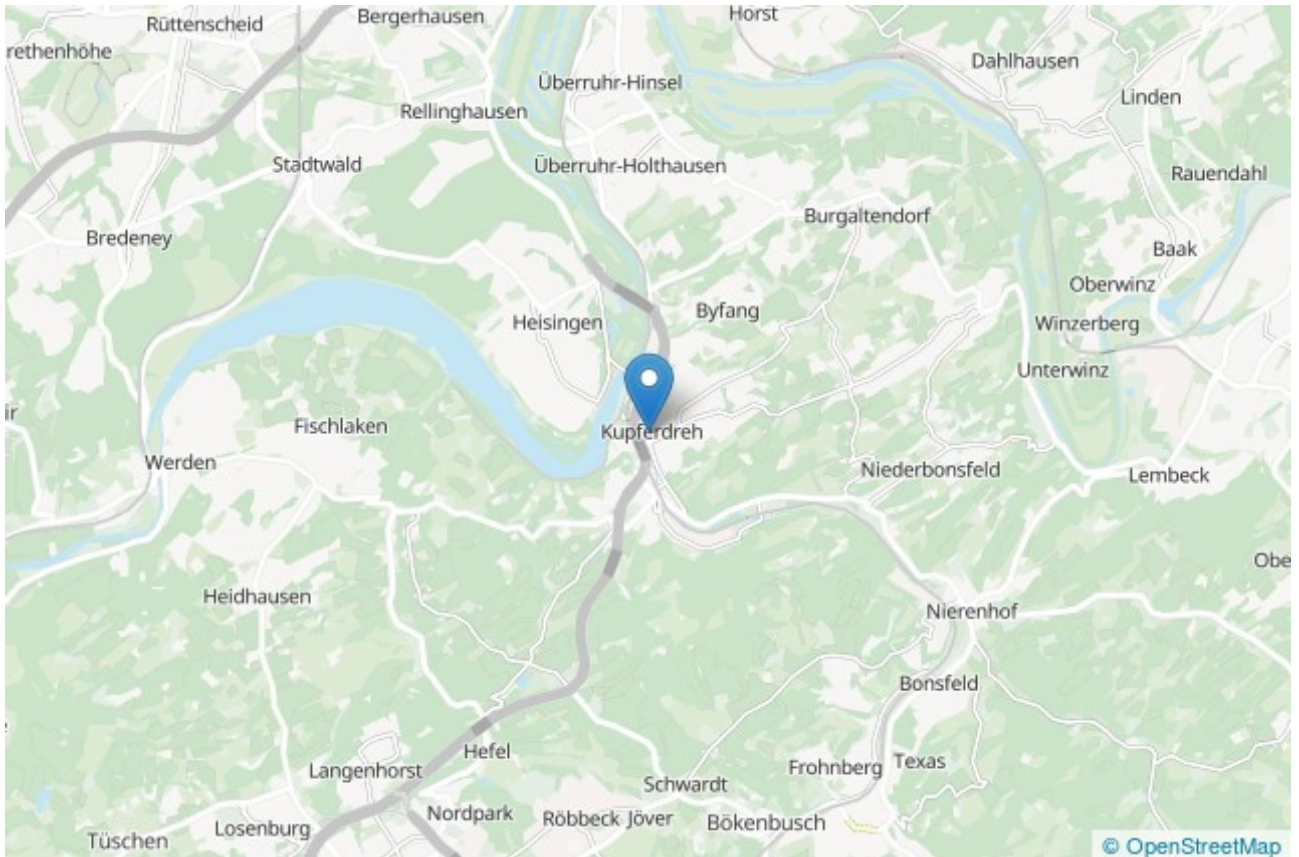
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart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

Ihr Ansprechpartner

Name	Volker Veldhoen
Telefon	+49 201 87424370
Ort	45133 Essen
E-Mail	info@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45257 Essen / Kupferdreh - Kupferdreh





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht Hinterhaus



Außenansicht Hinterhaus



Freies Ladenlokal



Bsp. Wohnung Haus 174



Bsp. Küche 174



Gebäude