



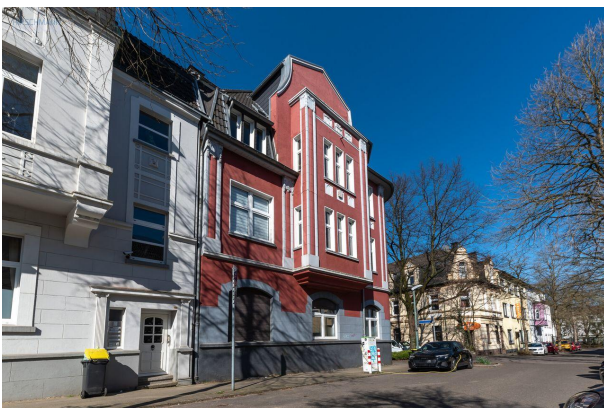
**Immobilien-Exposé**

**Solides Mehrfamilienhaus in guter Lage  
von Frohnhausen!**

**Objekt-Nr.:**  
**206571**

## Haus zum Kauf

in 45145 Essen / Frohnhausen - Frohnhausen



## Details

**Vermietet****Gartennutzung**

Käuferprovision inkl. USt.

**4,76 %**

Wohnfläche (ca.)

**614 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**16**

Nutzfläche (ca.)

**151 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**274 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**614 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**7**

Baujahr

**1904**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Essen-Frohnhausen bietet Investoren eine hervorragende Gelegenheit, ein solides Anlageobjekt mit langfristigem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Das charmante Eckhaus aus dem Jahr 1904 erstreckt sich auf insgesamt 613 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und umfasst sieben Wohneinheiten sowie drei Atelierräume im Dachgeschoss. Die Wohnungen variieren in ihrer Größe zwischen ca. 44 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup>, was eine breite Zielgruppe von Mietern anspricht und eine langfristig stabile Vermietung sichert.

Die Atelierräume im Dachgeschoss, die eine Fläche zwischen 16 m<sup>2</sup> und 32 m<sup>2</sup> aufweisen, bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und können mit entsprechenden Umbaumaßnahmen in eine große, attraktive Wohneinheit umgewandelt werden. Dadurch könnte nicht nur der Wohnraum erweitert, sondern auch das Mietpotenzial des Objekts erheblich gesteigert werden. Trotz des insgesamt soliden baulichen Zustands besteht an einigen Stellen ein moderater Renovierungsbedarf, der Investoren die Möglichkeit gibt, das Haus gezielt aufzuwerten und langfristig eine noch höhere Mietrendite zu erzielen. Einige der Wohnungen wurden bereits modernisiert, sodass eine Mischung aus modernem Wohnkomfort und weiterem Potenzial für individuelle Sanierungsmaßnahmen besteht.

Das Gebäude besticht nicht nur durch seine Eckhauslage, die eine hervorragende Belichtung der Wohneinheiten gewährleistet, sondern auch durch seinen historischen Charme, der den Charakter des Altbaus unterstreicht.

Durch gezielte Investitionen in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen könnte der Wert des Hauses nachhaltig gesteigert werden, während die bereits bestehende Vollvermietung eine kontinuierliche Einnahmequelle sichert.

Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von ca. 47.163 Euro stellt dieses Mehrfamilienhaus eine attraktive Kapitalanlage dar, die bereits eine solide Rendite erwirtschaftet und gleichzeitig weiteres Potenzial für Wertsteigerung bietet. Durch die Möglichkeit, die Atelierräume in eine vollwertige Wohneinheit umzuwandeln sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, können Investoren langfristig ihre Einnahmen optimieren. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, einer stabilen Mieterstruktur, hervorragender Lage und zukünftigen Entwicklungspotenzialen macht dieses Objekt zu einer lohnenden und wertstabilen Investition.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses Mehrfamilienhaus in einer gefragten Lage von Essen! Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Ausstattung**

- zentrale & ruhige Lage
- Eckhaus
- Baujahr 1904
- 274 qm Grundstücksfläche
- ca. 613 qm vermietbare Fläche
- 7 Wohnungen
- 3 Atelierräume im DG
- Gas - Etagenheizung von 2001/ 2014 (in zwei Wohnungen)
- Gas - Zentral Heizung von 2024



- Umstellung auf Fernwärme möglich
- teilweise wurden die Wohnungen renoviert
- teilweise Balkone
- kleiner Innenhof
- JNM IST 47.163,00 Euro
- voll vermietet

## **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

45145 Essen / Frohnhausen - Frohnhausen

Essen-Frohnhausen ist ein lebendiger Stadtteil im Westen Essens mit rund 32.500 Einwohnern. Die zentrale Lage und hervorragende Verkehrsanbindung – über die A40, mehrere S-Bahn-Stationen (S1, S3, S9) sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien – machen ihn besonders attraktiv.

Der Stadtteil hat eine bewegte Geschichte: Ursprünglich landwirtschaftlich geprägt, wurde Frohnhausen im Zuge der Industrialisierung ein wichtiger Wohnstandort für Arbeiter der Krupp-Werke. Heute zeichnet sich das Viertel durch eine Mischung aus historischen Werkssiedlungen, urbanen Wohngebieten und zahlreichen Grünflächen wie dem Westpark und Gervinuspark aus. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur bietet Frohnhausen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Sport- und Erholungsmöglichkeiten wie die Helmut-Rahn-Sportanlage und die Eissporthalle Essen-West runden das Stadtbild ab. Insgesamt ist Essen-Frohnhausen ein vielseitiger Stadtteil, der sowohl Familien als auch Berufspendler anspricht.

Essen-Frohnhausen verbindet historische Industriearchitektur mit modernen Wohn- und Freizeitmöglichkeiten. Die zentrale Lage, die hervorragende Verkehrsanbindung und das vielfältige Angebot an Grünflächen und Einrichtungen machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**119,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**02.09.2034**







Mehrfamilienhaus in Frohnhausen



Ansicht Seite





Altbaucharme



Balkon 2. OG





Innenhof

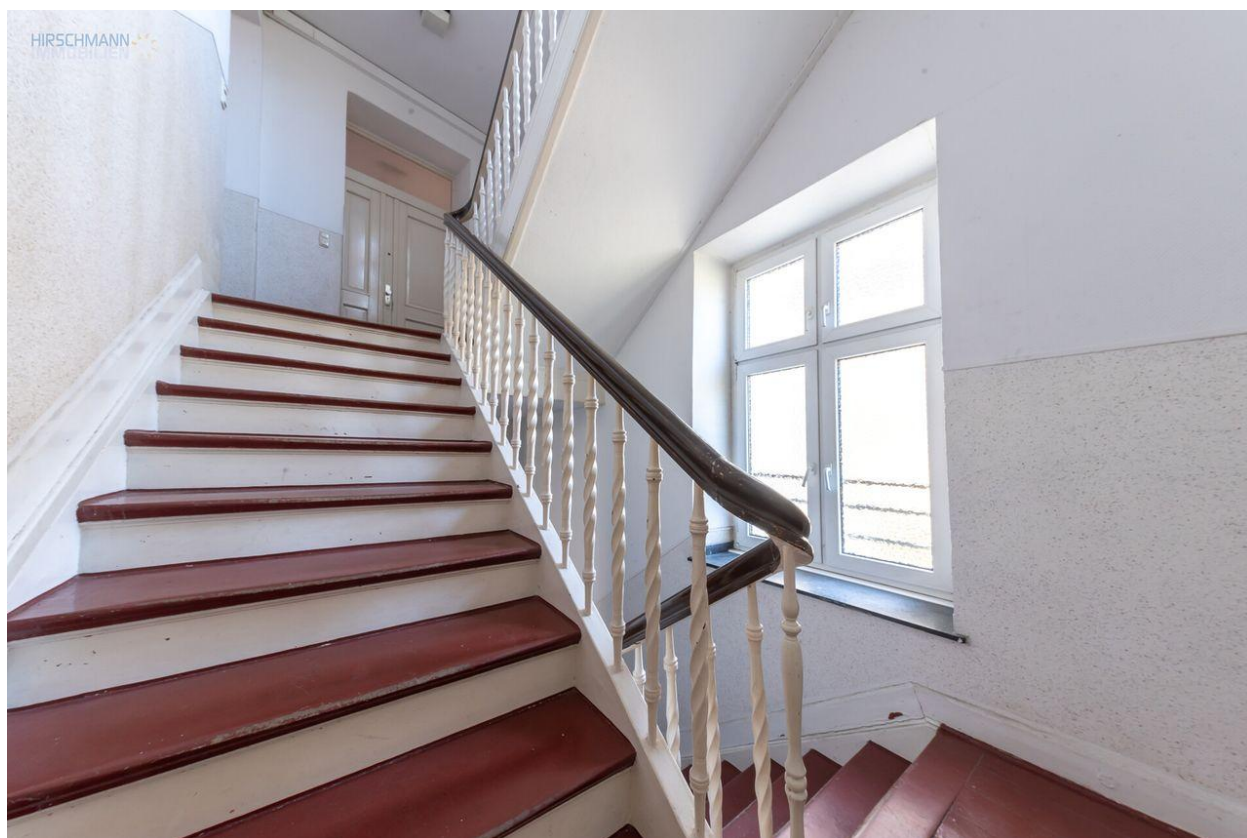


Ansicht Hinten





Balkone



Treppenhaus



Treppenhaus

## 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)

