

EXPOSÉ

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Essen-Borbeck PROVISIONSFREI!

**Vermietbare Fläche: 478 m²
inkl. Gewerbefläche**

ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus

Adresse: 45355 Essen

Baujahr: 1973

Wohnfläche (ca.): 445 m²

Nutzfläche (ca.): 33 m²

Gesamtfläche (ca.): 478 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 478 m²

Grundstücksfläche (ca.): 450 m²

Kaufpreis pro m²: 2.384,- €

**Kaufpreis
€ 1.140.000,-**

Demetrius Peter Immobilienmakler

Grundschötteler Str. 82 - 58300 Wetter - Tel.: +49 (0)1522 / 4487568

info@peter-immobilienmakler.de - www.peter-immobilienmakler.de

> Wohn- / Geschäftshaus

> 478 m² Fläche

> Essen

> Objektnummer: 025WGHEF01



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	45355 Essen
Baujahr	1973
Wohnfläche (ca.)	445 m²
Nutzfläche (ca.)	33 m²
Gesamtfläche (ca.)	478 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	478 m²
Grundstücksfläche (ca.)	450 m²
Kaufpreis	1.140.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.384,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	93,70 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1973
Denkmalgeschützt	nein
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Mieteinnahmen p.a. (IST)	36.192,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	57.800,- €
Zustand	modernisiert
Provisionshinweis	Provisionsfrei!

Objektbeschreibung:

Willkommen in diesem attraktiven und vielseitigen Wohn-Geschäftshaus, das sich in der begehrten Wohngegend von Essen Borbeck-Süd befindet. Dieses moderne Gebäude kombiniert Wohnkomfort mit gewerblichem Potenzial und bietet sowohl Investoren als auch Selbstnutzern eine hervorragende Gelegenheit.

Das 3-geschossige Wohn-Geschäftshaus in Reihenubauweise besticht durch seine moderne Architektur und ansprechende Fassade. Die durchdachte Bauweise sorgt für eine optimale Raumnutzung und ein angenehmes Wohnklima.

Die Dämmung und die verwendeten Materialien entsprechen den neuesten Standards, was zu einer hohen Energieeffizienz beiträgt. Insgesamt umfasst das Gebäude 7 gut geschnittene Wohnungen, die sich über die oberen Etagen verteilen. Die Wohnungen variieren in der Größe und bieten Platz für unterschiedliche Lebensstile, von Singles bis hin zu

Familien.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Büro oder Beauty Studio– die Gewerbefläche ist flexibel gestaltbar und profitiert von der hohen Fußgängerfrequenz in der Umgebung.

Aufteilung:

- EG rechts ca. 33 m²: Gewerbeeinheit 1 Zimmer, WC
- EG links ca. 87 m²: 4,5 Zimmer, Balkon, Küche, Gäste-WC, Dusche+ Wanne
- 1.OG links ca. 81 m²: 3,5 Zimmer, Balkon, Küche, Dusche+ Wanne
- 1.OG rechts ca. 43 m²: 1,5 Zimmer, Balkon, Küche, Wannenbad
- 2.OG links ca. 81 m²: 3,5 Zimmer, Balkon, Küche, Dusche +Wanne
- 2.OG rechts ca. 43 m²: 1,5 Zimmer, Balkon, Küche, Wannenbad
- DG links ca. 72 m²: 3,5 Zimmer, Küche, Dusche+ Wanne
- DG rechts ca. 38 m²: 1,5 Zimmer, Küche, Balkon, Wannenbad (nicht renoviert)
- Speicher/Spitzboden: komplett gedämmt 2018 (nicht ausgebaut)ggf. als Nutzfläche erweiterbar

Zusätzlich gehören zu dem Objekt 2 Garagen und Außenstellplätze, die den Bewohnern und Gewerbetreibenden einen sicheren Stellplatz bieten. Dies ist besonders in städtischen Lagen von großem Vorteil und erhöht den Wohn- und Nutzungskomfort.

Ausstattung:

- Baujahr 1973
- Ca. 445 m² Wohnfläche plus 33 m² Gewerbefläche= 478 m²
- Ca. 450 m² Grundstück
- 20,5 Zimmer
- Massivmauerwerk
- Voll unterkellert, Decke gedämmt (2023 Wände, Böden gestrichen)
- Satteldach 140 Dämmwolle (2013)
- Fassade 140 Dämmung+ Putz (2013)
- Befestigte Hoffläche
- 7 Einheiten+ Gewerbeeinheit
- Bäder größtenteils neu (laufend ab 2013)
- Kabel/-Satellit Anschluss
- 2 Garagen (Tore 2018 erneuert) + Stellplätze im Hof
- Eingefriedetes Grundstück (2018)
- Neue Vaillant Zentralheizung mit 300L Speicher (2023)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (2010-13), außer Wohnung DG 2-fachverglasung
- Rollläden (nur EG+ Gewerbeeinheit elektrisch)
- Neue Eingangstüre (2018)
- Innentüren glatt furniert mit Futter, Bekleidung (2010-2020)
- 6 Balkone mit Edelstahlgeländer und Buntestrichboden (2013)
- Elektronik im EG+ Gewerbeeinheit neu (2010)
- Waschküche
- Gewerbeeinheit neue Fensterfront (2024) + Markise

> Wohn- / Geschäftshaus

> Essen

> 478 m² Fläche

> Objektnummer: 025WGHEF01



-Mieteinnahmen bei voll Vermietung 57.800€ p.a.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie durch ihre großzügige Raumaufteilung, die zahlreichen modernen Updates, insbesondere bei Heizung, Fenstern und Fassade und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten besticht. Sie bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche, modernen Annehmlichkeiten und einer hervorragenden Lage machen sie zu einer wertvollen Immobilie auf dem Markt. Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand und weist keinen Sanierungsstau auf, was bedeutet, dass keine dringenden Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Alle relevanten Bereiche sind gut gepflegt und entsprechen den aktuellen Standards, sodass Sie sich um keine größeren Reparaturen kümmern müssen.

Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt in einer zentralen Lage von Borbeck-Süd, einem Stadtteil, der für seine hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, die eine lebendige Atmosphäre schaffen. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung zur Essener Innenstadt und anderen Stadtteilen ermöglichen. Zudem sind die Autobahnen A40 und A52 in wenigen Minuten erreichbar.

BAB: 2.8 km zur A40

7,2 km zur A52

Bus/Straßenbahn: 0,1 km zur Bushaltestelle

Bahn/S-Bahn: 0,5 km

Sonstiges:

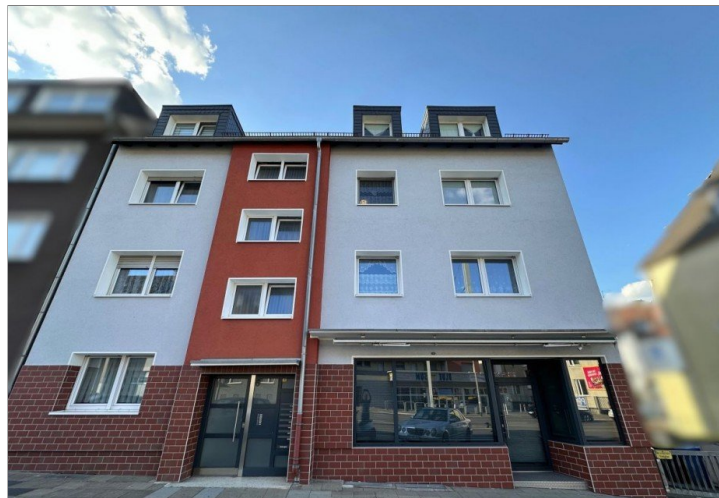
Ein Energiebedarfsausweis aus 2025 ist vorhanden.

Alle Informationen stammen vom Eigentümer und werden ohne Gewähr weitergegeben. Änderungen und Zwischenverkäufe sind vorbehalten.

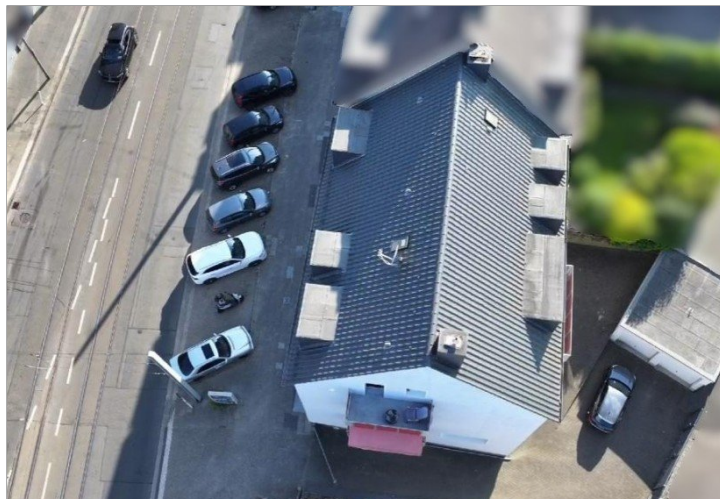
Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns bitte über das Kontaktformular. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Objektbilder:



Front



Vogelperspektive



Einfahrt zu den Garagen, Stellplätzen

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Essen

> 478 m² Fläche

> Objektnummer: 025WGHEF01



Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

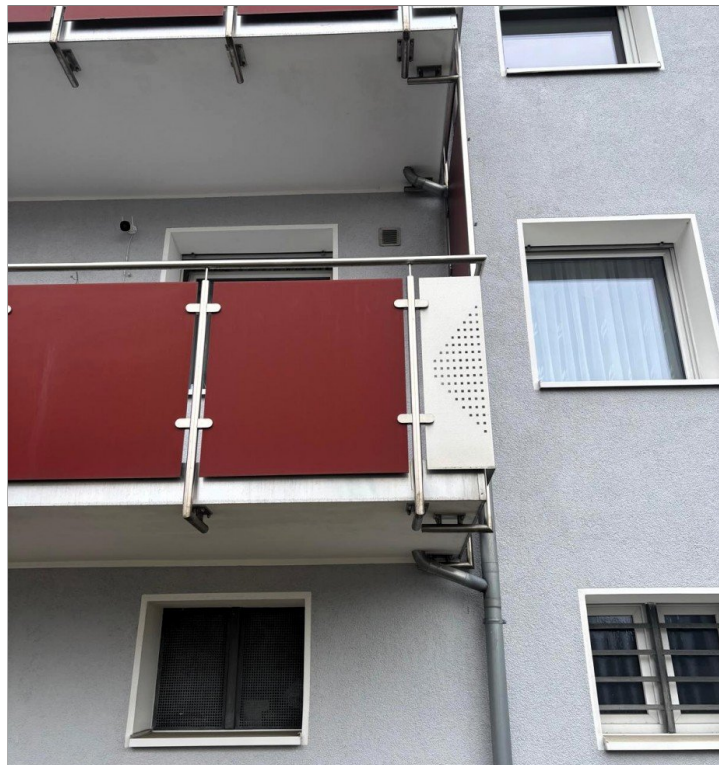
> Essen

> 478 m² Fläche

> Objektnummer: 025WGHEF01



Rückansicht von oben



hochwertige Balkone



Garagen



Hausflur Treppenhaus

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Essen

> 478 m² Fläche

> Objektnummer: 025WGHEF01



Demetrius Peter Immobilienmakler

Grundschötteler Str. 82 - 58300 Wetter - Tel.: +49 (0)1522 / 4487568
info@peter-immobilienmakler.de - www.peter-immobilienmakler.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Essen

> 478 m² Fläche

> Objektnummer: 025WGHEF01



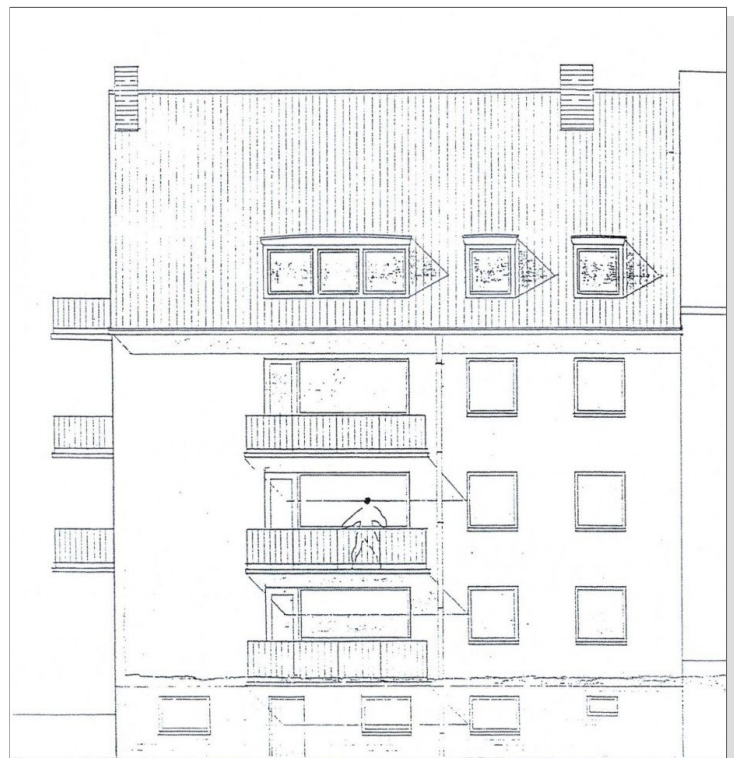
Keller



Giebelansicht



Straßenansicht



Hofansicht

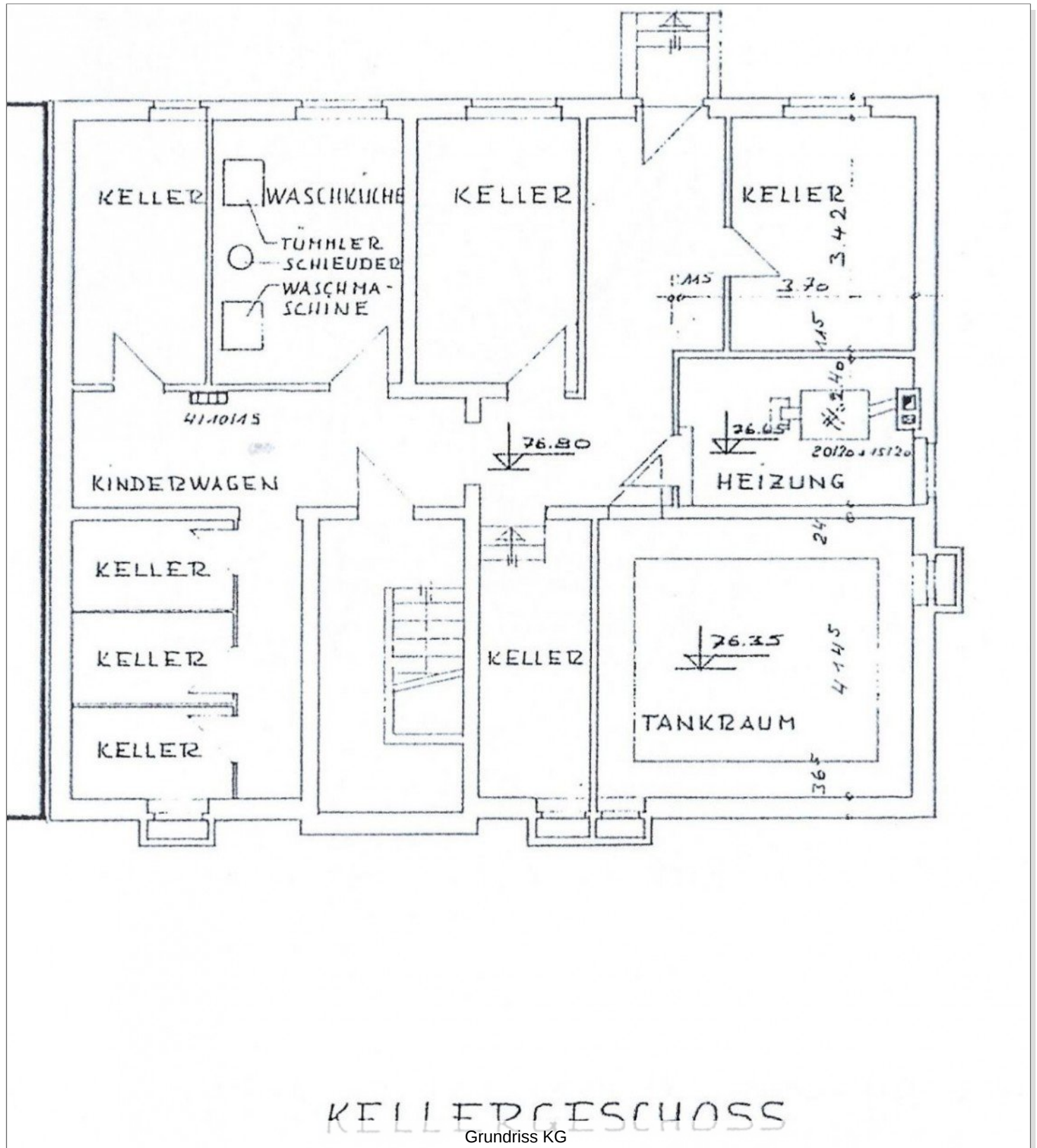
Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 478 m² Fläche

> Essen

> Objektnummer: 025WGHEF01



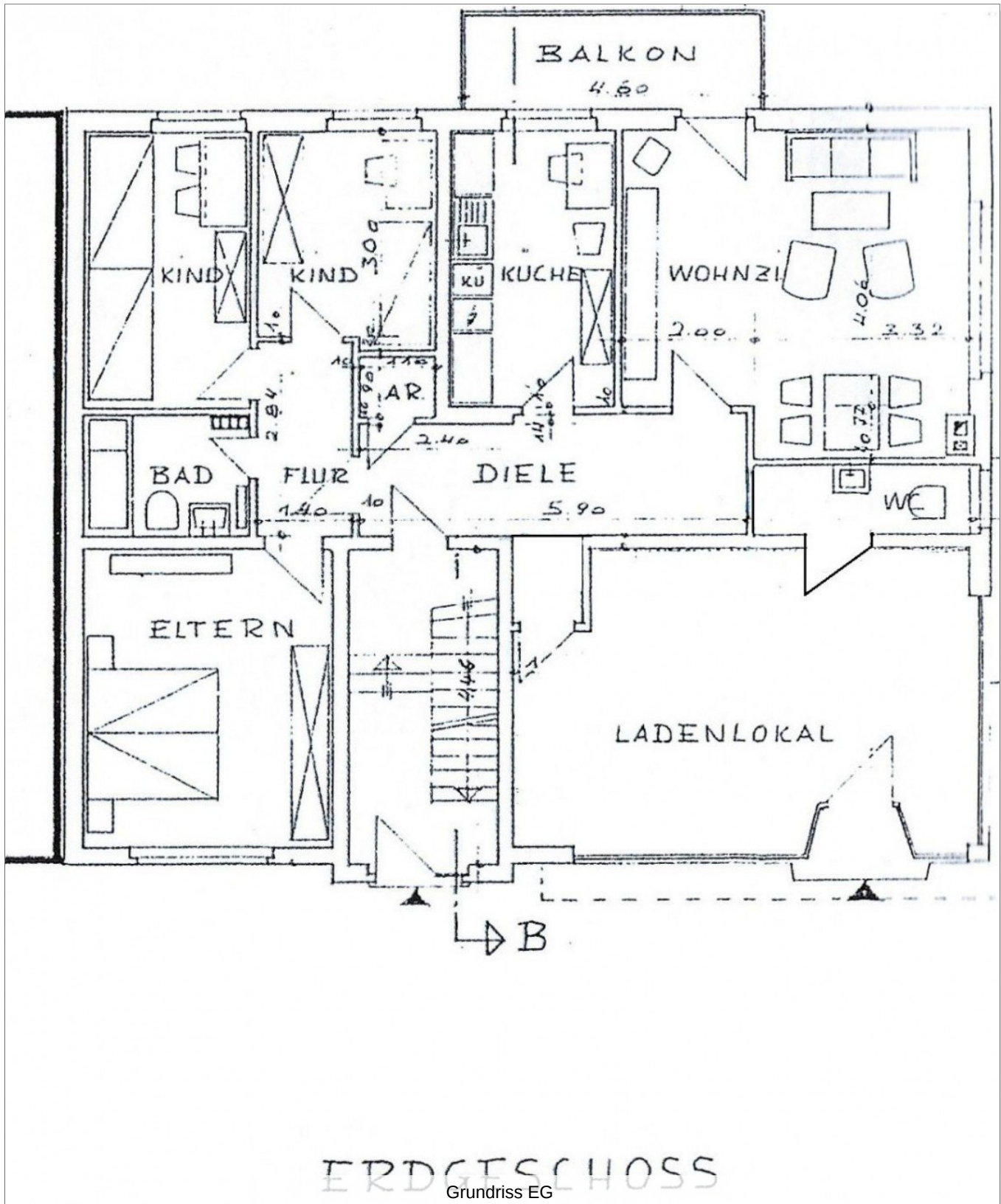
Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 478 m² Fläche

> Essen

> Objektnummer: 025WGHEF01



Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

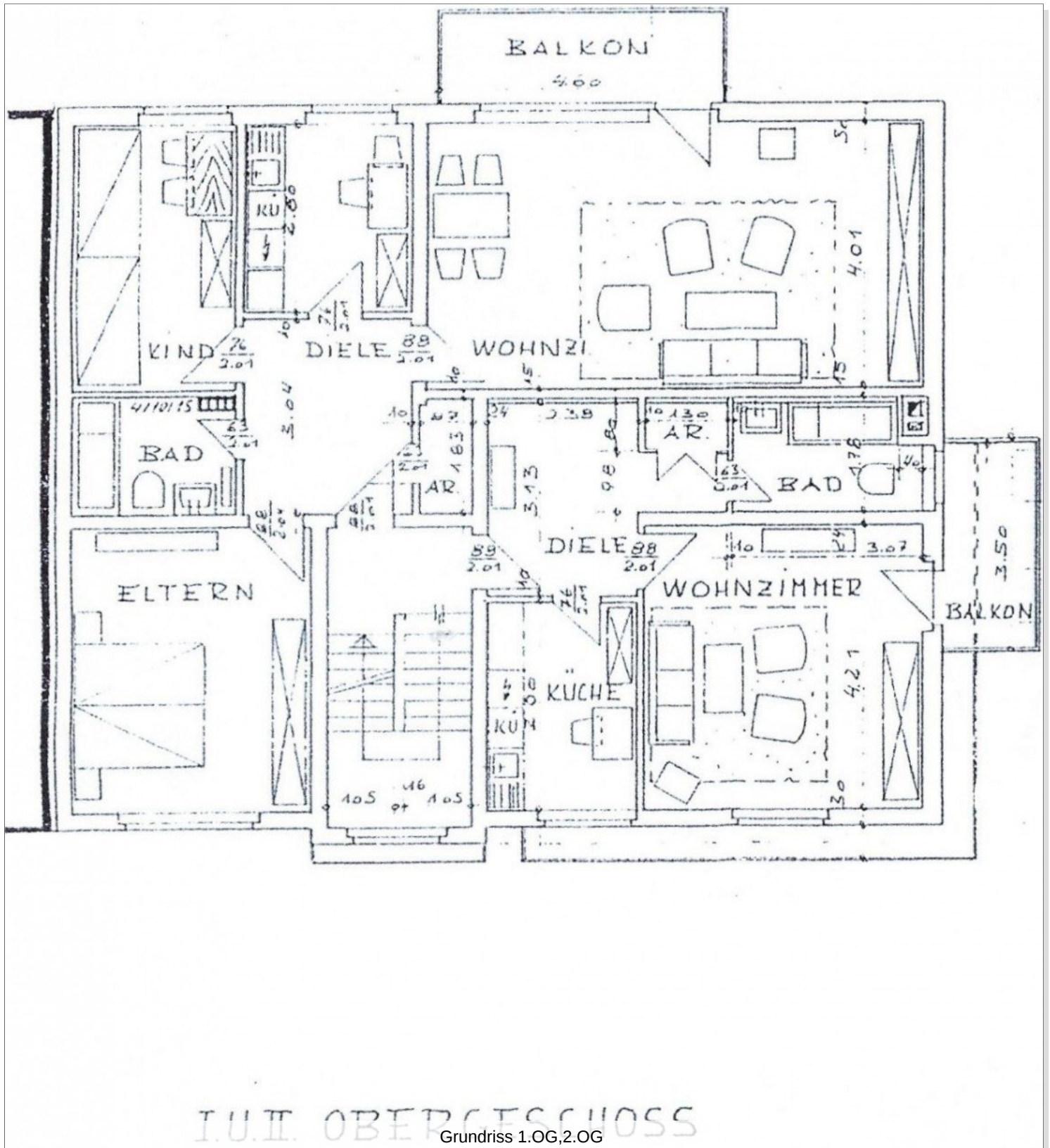
> 478 m² Fläche

> Essen

> Objektnummer: 025WGHEF01



Vermietbare Fläche: 478 m²
inkl. Gewerbefläche



Grundriss 1.OG,2.OG

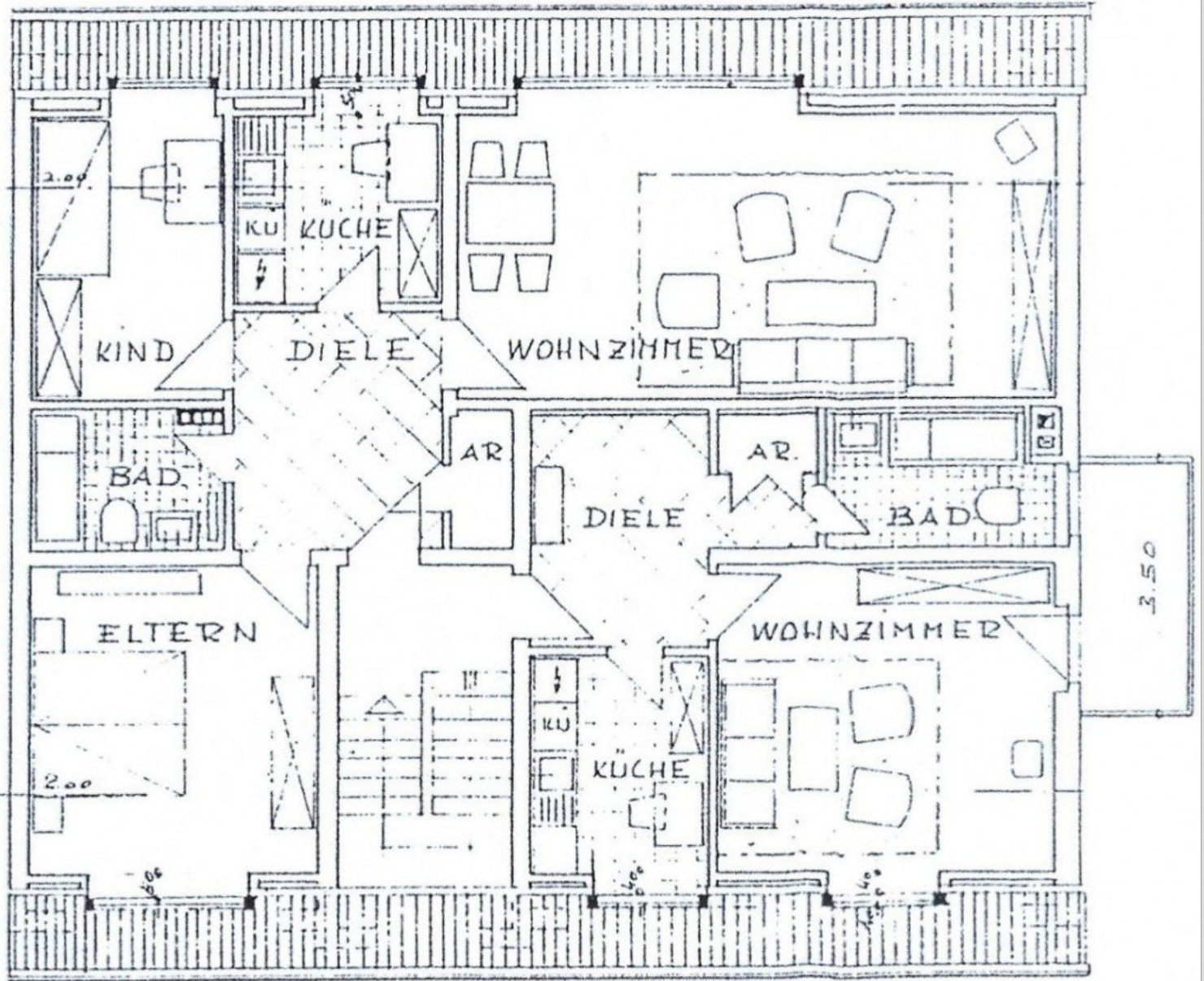
Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 478 m² Fläche

> Essen

> Objektnummer: 025WGHEF01



DACHGESCHOSS

Grundriss DG

> Wohn- / Geschäftshaus

> 478 m² Fläche

> Essen

> Objektnummer: 025WGHEF01



AGB:

Geschäftsbedingungen

Für den Nachweis oder die Vermittlung unserer Objektangebote zahlt der Käufer bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages eine ortsübliche Courtage vom Kaufpreis unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenreden sowie Ersatzgeschäfte (Anmieten anstelle Ankauf oder Ankauf anstelle Anmieten). Zuzüglich der Mehrwertsteuer an die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler.

Bei Anmietung von Wohnraum zahlt der Mieter eine Vermittlungsprovision in Höhe von 2 Monatskaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler.

Bei Anmietung von Gewerbeflächen zahlt der Mieter eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 Kaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler.

Die Courtage ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages bzw. mit der Unterschrift unter den Miet- bzw. Pachtvertrag.

Der Empfänger unserer Objektunterlagen behandelt alle Angaben und Mitteilung vertraulich. Gelangt ein dritter durch eine von ihm zu verantwortlichen Indiskretion zu einem Vertragsabschluss, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der entgangenen Provision zzgl. MwSt. verpflichtet.

Sind von der Firma Demetrius Peter Immobilienmakler nachgewiesene Objekte dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er der Firma Demetrius Peter Immobilienmakler innerhalb einer Frist von 2 Tagen und führt Nachweis woher seine Kenntnis stammt. Späterer Widerruf braucht die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler nicht gegen sich gelten zu lassen.

Eine Courtage wird auch dann fällig, wenn eines der angebotenen Objekte zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich bei dem dafür zuständigen Amtsgericht erst versteigert wird. Weiterhin wird auch dann eine Courtage fällig, wenn ein Objekt nachgewiesen wird, welches sich unmittelbar im Zwangsversteigerungsverfahren befindet und der Empfänger des Angebotes den Zuschlag erhält.

Eine Courtage wird auch dann fällig, wenn ein Objekt nachgewiesen wird, das zuerst angemietet und zu einem späteren Zeitpunkt vom Mieter gekauft wird.

Wir sind berechtigt, auch für die anderen Vertragsparteien entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

Hinsichtlich der Objektdaten ist die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler auf die Auskünfte der Verkäufer / Vermieter,

Verpächter, Bauherren und Bauträger, sowie Behörden angewiesen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Schadensersatzansprüche sind aus diesen Gründen uns gegenüber ausgeschlossen.

Wir haben Anspruch auf Auskunft über alle Vertragsabsprachen, einschließlich Nebenabreden, insbesondere hat die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss sowie auf Aushändigung eines Kaufvertragsabschrift. Der Vertragstermin ist uns rechtzeitig mitzuteilen.

Die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern dient.

Eigen und Zwischenverwertung behalten wir uns vor. Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch unsere schriftliche Bestätigung Gültigkeit. Sollte ein Teil unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wetter (Ruhr)