



Immobilienexposé  
**\*\*\* Betongold in ESSEN-BEDINGRADE \* Voll**  
**vermietetes MFH mit 6 Wohneinheiten**

Objekt-Nr.:  
6088



## Haus zum Kauf

\*\*\* Betongold in ESSEN-BEDINGRADE \* Voll vermietetes MFH mit 6 Wohneinheiten

**Kaufpreis**  
595.000 €

 437 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 667 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 130 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1959  
Baujahr

 6  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	595.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	30.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	5,95 % inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	6088	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	6
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	4
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	437 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche (ca.)	130 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	667 m <sup>2</sup>
	vermietbare Fläche (ca.)	437 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Wohneinheiten	6
	Anzahl Balkone	2

	Anzahl Terrassen	2
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1959
	Zustand	teilsaniert
	Unterkellert	Ja

## Beschreibung

Willkommen in diesem in konventioneller Massivbauweise errichteten 6-Familienhaus auf einem 667 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück.

Dieses Gebäude aus dem Jahr 1959 präsentiert sich als ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, welches im Erdgeschoss durch einen nicht unterkellerten Anbau erweitert worden ist. Das Dachgeschoss ist im linken Teil im Jahr 1981 und im rechten Teil um 2000 mit jeweils einer Wohnung ausgebaut worden. Grundrissgestaltung und Raumprogramm der Wohnungen werden als bauzeittypisch und noch zeitgemäß eingestuft.

Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes befinden sich insgesamt ca. 417 m<sup>2</sup> Mietfläche. Davon entfallen im Erdgeschoss ca. 64 m<sup>2</sup> auf eine 3-Raum Wohnung bzw. ca. 119 m<sup>2</sup> auf eine 5-Raum-Wohnung. Hinzu kommen ca. 20 m<sup>2</sup> Terrassenanteil für beide Wohnungen im Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet jeweils eine 3-Raum-Wohnung mit ca. 61 m<sup>2</sup> bzw. ca. 67 m<sup>2</sup> inklusive Balkon. Das Dachgeschoss wurde zu ca. 52 m<sup>2</sup> und ca. 54 m<sup>2</sup> großen 2-Raum-Wohnungen ausgebaut.

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Alle Anschlüsse im Wasch-/Trockenraum werden über wohnungseigene Zähler abgerechnet. Die

Gasversorgung für die rechte Haushälfte erfolgt über einen Buderus-Gasbrenner mit separater Warmwasseraufbereitung. Die linke Haushälfte verfügt über eine Gasetagenheizung, die sich in den Wohnungen jeweils im Tageslichtbad befindet.

Die Wohnungsmieter beider EG-Wohnungen haben separate Einzelgaragen mit direktem Zugang zur Terrasse. Ferner gibt es vier weitere Einzelstellplätze.

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt ca. 30.000,00 €. Die Mieten wurden seit mehreren Jahren nicht angepasst. Hier besteht noch Steigerungspotenzial.

Aus Diskretionsgründen den Mietern gegenüber wurden keine Bilder der Wohnräume online gestellt.

## Ausstattung

- Mauerwerksbau, Geschossdecken und Treppenhaus: Stahlbeton
- Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln, 4 Dachgauben
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden, Dachflächenfenster
- Sanitär: Bäder mit Wanne oder Dusche, Waschbecken und WC, Warmwasseraufbereitung bzw. teilweise Durchlauferhitzer
- Böden: Fliesen, Textilboden, Laminat etc./Treppenhaus: Stufen aus Betonwerkstein
- Sonstiges: nicht überbaute Teile des Grundstücks sind als Terrasse, Parkplatz und Ziergarten angelegt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in dem grünen und begehrten Stadtteil Essen-Bedingrade, einem relativ homogen strukturierten Wohngebiet, das von einer ein- bis zweigeschossigen, offenen Bebauung geprägt ist.

Die Lage wird als ruhig und dennoch zentral beschrieben. Die Infrastruktur ist optimal. In unmittelbarer Nähe sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Dienstleistungen, Restaurants, Schulen und Kindergärten zu finden, ebenso auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächsten Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

Der Stadtteil liegt in dem 3-Städte-Eck, die Zentren von Essen, Mülheim und Oberhausen sind nicht weit entfernt. Die in ca. 3 bis 4 km Entfernung liegende Autobahn A42 mit den Anschlüssen an die A3 und A516 und die A 40 bringen Sie schnell in die angrenzenden Städte des Ruhrgebietes.

Die Naherholung beginnt direkt vor der Tür. Hierzu dient das wunderschöne Naturschutzgebiet "Hexbachtal" zwischen Bedingrade, Schönebeck und Mülheim-Dümpten, umgeben von Wald, Wiesen und Feldern.

Für die Freizeitgestaltung bietet sich das nahe gelegene Westfield Centro (ehemals CentrO Oberhausen) mit vielen Shoppingmöglichkeiten, kulinarischen Angeboten und diversen Einrichtungen (z.B. Sea Life Aquarium, König-Pilsner-Arena) an. Aber auch Essen selbst bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot mit ausgebauten Strecken entlang der alten Industriekultur, dem Grugapark oder dem Baldeneysee.

## Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

Rufen Sie uns an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 5,95 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

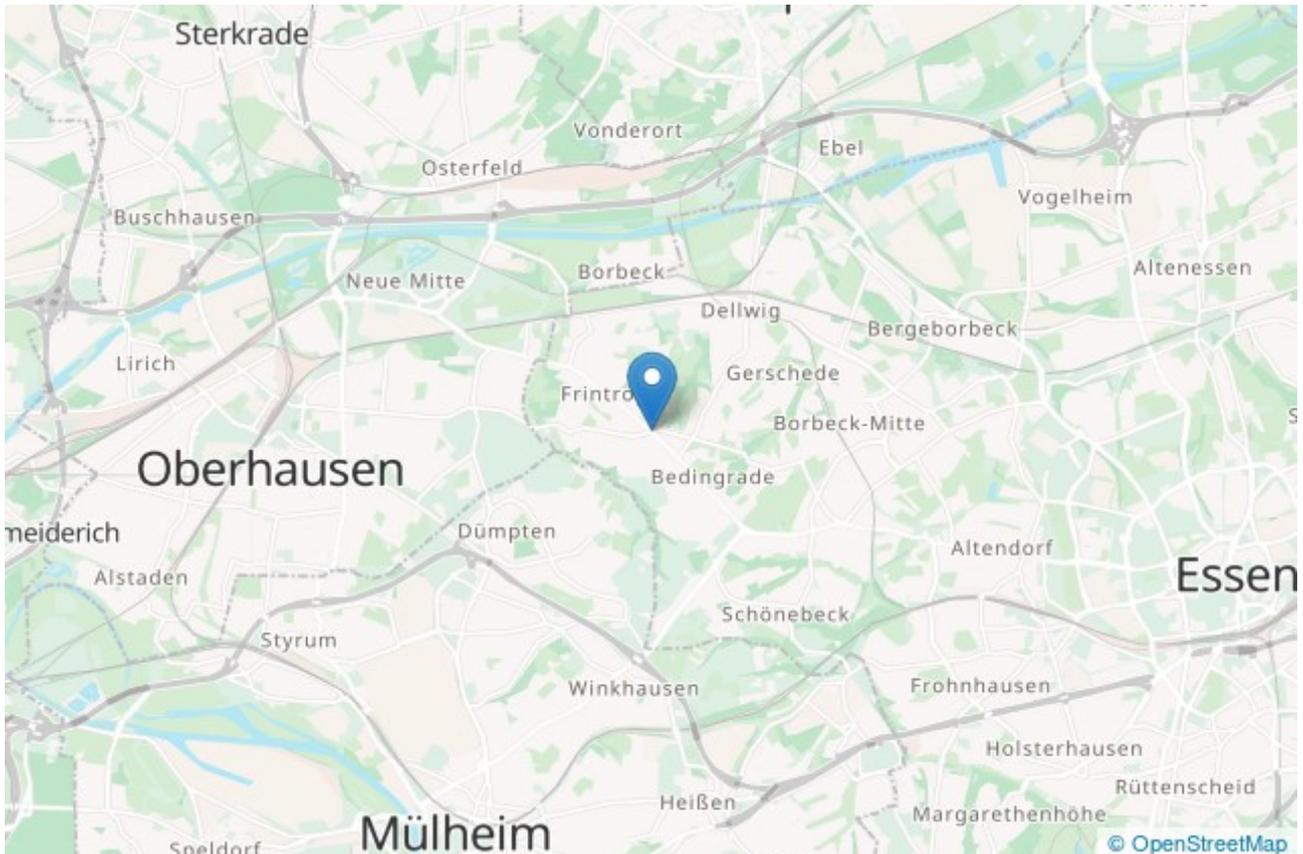
## Ihr Ansprechpartner

**Name** Marc Wierig

**Telefon** +49 201 60 99 79 40  
**Ort** 45359 Essen  
**E-Mail** mw@wierig.eu  
**Homepage** <https://www.wierig.eu>

## Lage und Umgebung

45359 Essen / Bedingrade





Außenansicht



Umgebung



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht-Anbau



Treppenhaus



1. OG Tageslichtduschbad



DG-Dusche



Grundriss Wohnung EG rechts



Grundriss Wohnung EG links



Grundriss 1. OG



Grundriss DG



### Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell und marktgerecht kostenfrei.



WIERIG Immobilien GmbH  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
www.wierig.eu  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

## WIERIG Immobilien GmbH

### Förderungsmöglichkeiten verwirklichen Ihren Traum vom Eigenheim

- **KfW-Bank Förderung:** Die KfW-Bank vergibt bei Eigenheimen zinsgünstige Kredite für den Hausbau, Kauf von Bestandsimmobilien und Sanierungen.
- **Öffentliche Wohnraumförderung:** Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien.
- **BAFA Förderung:** Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergibt Zuschüsse für den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen.

Vereinbaren Sie Ihre unverbindliche Beratung: 0201 - 60 99 79 40



WIERIG Immobilien GmbH  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
www.wierig.eu

## Fördermöglichkeiten