

## Solide Kapitalanlage in Essen-Frohnhausen



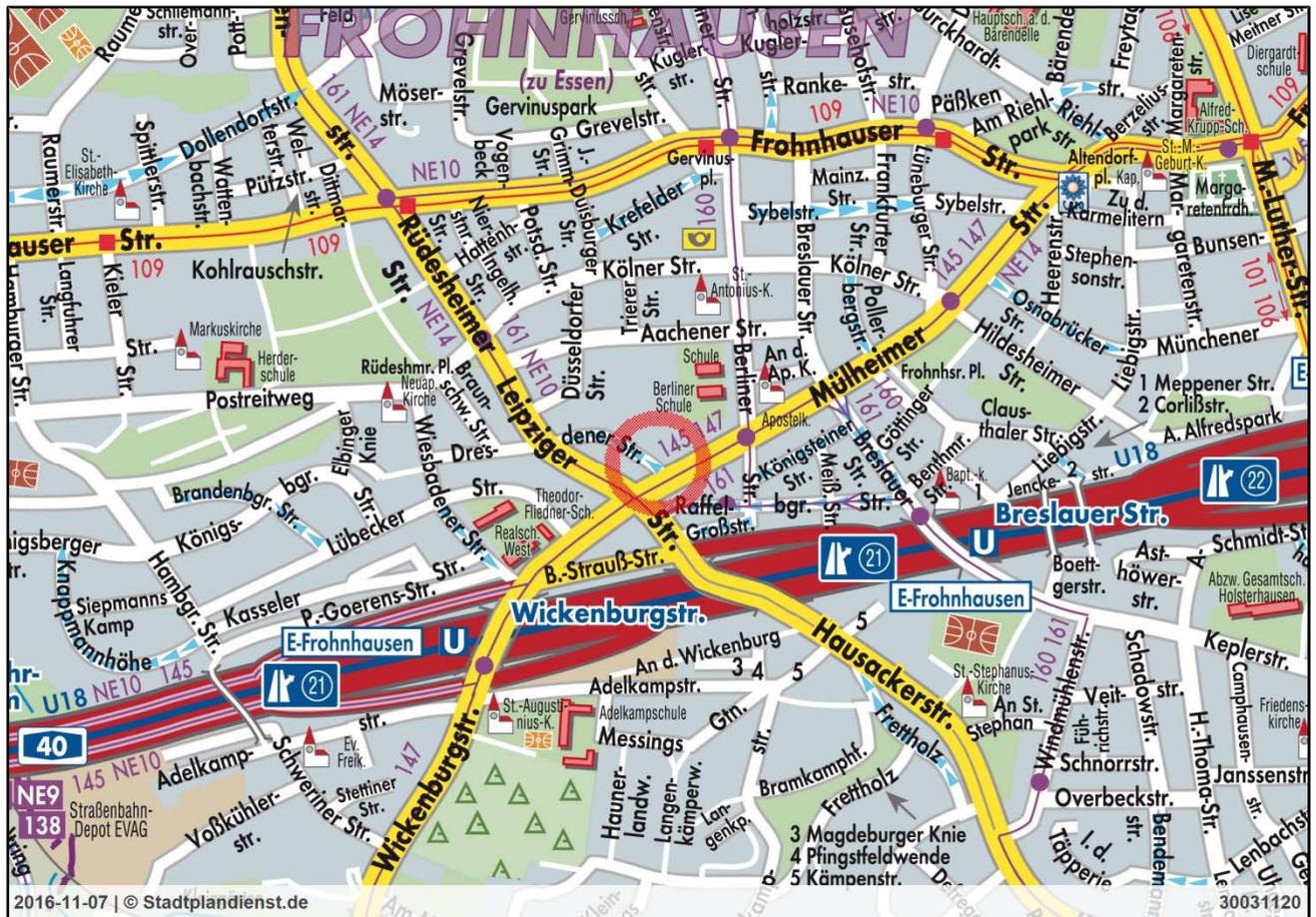
### EXPOSÉ

---

**Dresdener Str. 4  
45145 Essen-Frohnhausen**

**Modernisiertes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage  
- 7 Wohnungen, vollvermietet, sechs Balkone vorhanden**

## Lage & Grundstück



Ausschnitt Straßenkarte Essen

Essen ist mit über 570.000 Einwohnern eine der größten Städte in Deutschland. Als Wohn- und Wirtschaftsstandort - sechs der 100 umsatzstärksten Unternehmen Deutschlands haben hier ihren Hauptsitz - profitiert Essen von seiner zentralen Lage innerhalb des Ruhrgebiets mit seinen rund 5,1 Millionen Menschen. Als eine der grünsten Großstädte Deutschlands mit vielfältigen Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangeboten bietet Essen eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Naherholungsflächen verteilen sich auf dem gesamten Stadtgebiet: Parks, Naturschutzgebiete, Wälder und Seen machen knapp die Hälfte der Stadtfläche aus und bieten ideale Bedingungen für Erholung, Freizeit und sportliche Aktivitäten. Auch kulturell spielt Essen in der 1. Liga: Welterbe Zollverein, Dom, Grillo-Theater, Aalto-Theater, Philharmonie, Museum Folkwang, Villa Hügel – die Fülle kultureller Highlights reicht vom Norden bis zum Süden der Stadt. Nicht von ungefähr erhielt Essen stellvertretend für das Ruhrgebiet den Ehrentitel „Kulturhauptstadt Europas 2010“. Essen ist zudem Shopping-Metropole. Mit zwei Fußgängerzonen in der Innenstadt und dem Limbecker Platz, eines der größten innerstädtischen Einkaufszentren Deutschlands, übt Essen eine hohe überregionale Anziehungskraft aus. Zudem ist Essen eine der sichersten Großstädte in NRW.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer zentralen Wohnlage im Stadtteil Frohnhausen. Öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn-Station Wickenburgstraße ca. 350 Meter) sind fußläufig gut zu erreichen und bieten eine optimale Anbindung in Richtung Innenstadt und in Richtung Mülheim. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten findet man rund um die Berliner Straße. Ebenfalls schnell erreichbar sind die beliebte Rütterscheider Straße mit vielen Geschäften, Cafés und Restaurants sowie das bekannte RheinRuhrZentrum, das neben zahlreichen Shoppingmöglichkeiten auch eine große Auswahl an Restaurants, ein Bowling-Center und ein großes Kino bietet. Mit der U-Bahn oder über die schnell erreichbare Autobahn A 40 beträgt die Fahrzeit dorthin nur ca. fünf Minuten.

## Baubeschreibung & Mieteinnahmen



**moderner Eingangsbereich**



**renoviertes Treppenhaus**

Das im Jahr 1936 erstellte Mehrfamilienhaus verfügt über sieben helle und gut geschnittene Wohnungen, von denen sechs Wohnungen über einen Balkon zur Gartenseite verfügen. Laufende Instandhaltungen mit Reparaturpflege erfolgten regelmäßig durch den Eigentümer, wobei in den letzten zehn Jahren größere Investitionen erfolgt sind. Der Zustand kann daher insgesamt als sehr gut bezeichnet werden.

Ausstattungsmerkmale:

- ▣ Kunststoff-Fenster mit weißen Rahmen und Isolierverglasung
- ▣ Einbau einer Gas-Zentralheizung im Jahr 2006
- ▣ Sanierung aller Wohnungen zwischen 2006-2016  
inkl. Elektrik, Heizung, Wasserleitungen, Balkontürelemente, Haustüren, Zimmertüren, Oberböden, Badezimmer (bis auf 1. OG links), Tapeten, Anstrich, Balkone
- ▣ Renovierung der Hausfassade im Jahr 2013
- ▣ Renovierung der Hausrückseite und Balkonbrüstungen im Jahr 2016
- ▣ Modernisierung des Treppenhauses im Jahr 2016

Die Mieteinnahmen betragen rund € 30.420,00 p.a. zuzüglich sämtlicher umlagefähiger Betriebskosten.

## Innenaufnahmen



**helle Wohnbereiche (Beispiel 2. OG rechts)**



**offene Wohnküchen (Beispiel 2. OG rechts)**



**Balkone mit Blick in den Garten (Beispiel EG links)**

# Innenaufnahmen



Badezimmer EG links



Badezimmer EG rechts



Badezimmer 2. OG links



Badezimmer 2. OG rechts

## Objektdaten

---

<b>Grundstücksgröße</b>	340,00 m <sup>2</sup>	<b>Gemarkung</b>	Frohnhausen, Flur 36, Flurstück 329
<b>Wohnfläche (ca.)</b>	393,00 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1936
<b>Parkmöglichkeiten</b>	1 Einzelgarage	<b>Heizsystem</b>	Gas-Zentral-Hzg.
<b>Mieteinnahmen p.a.</b>	30.420,00 €	<b>Verbrauchsausweis</b>	Endenergie 91,28 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Kaufpreis</b>	465.000,00 €		

## Besichtigung

---

Bitte nehmen Sie zunächst eine diskrete Außenbesichtigung vor und überzeugen Sie sich von der positiven Lage der Immobilie. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen. Innenbesichtigungstermine sind nach vorheriger Terminabstimmung kurzfristig möglich.

Gemäß Geldwäschegesetz (§ 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG) sind Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden durch Aufnahme der persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, -ort und Nationalität) festzustellen. Dies erfolgt durch Kopie des Personalausweises.

**Daher bitten wir Sie, bei einem Besichtigungstermin Ihren gültigen Ausweis mitzubringen.**

## Käuferprovision

---

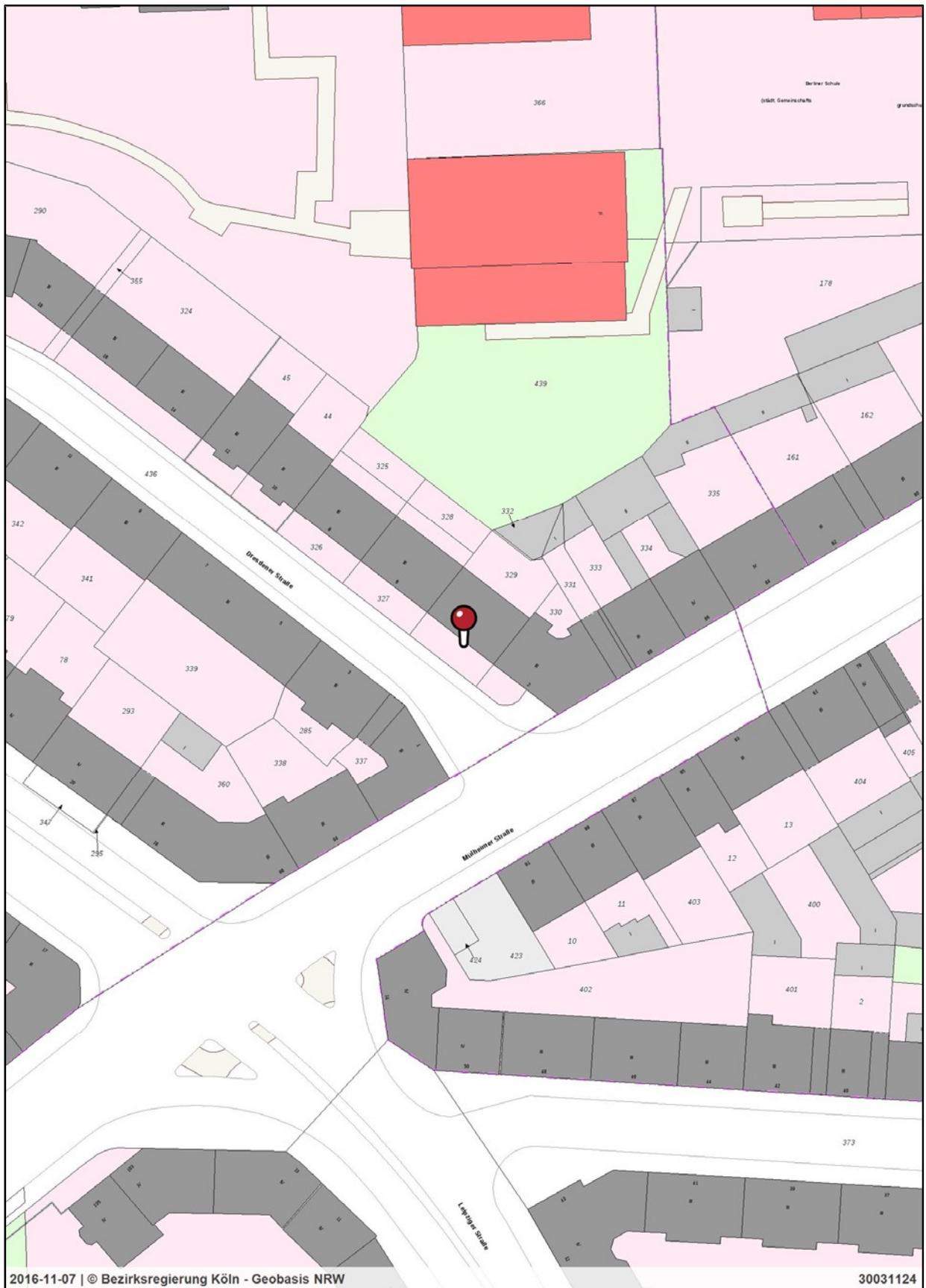
Die vom Käufer zu entrichtende Maklerprovision beträgt 4,76 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer berechnet vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die andere Seite provisionspflichtig tätig sind.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

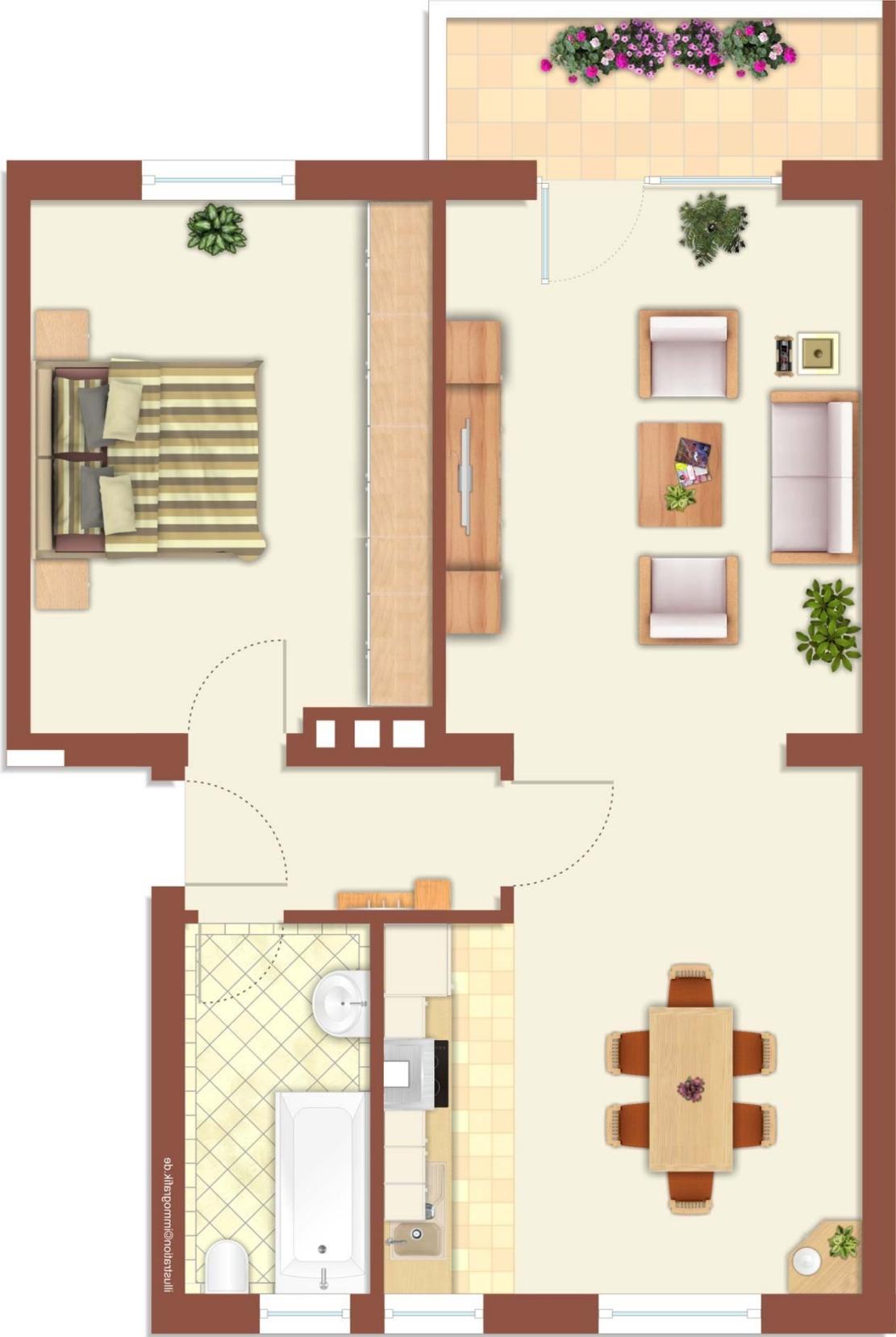
Die o.a Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers für die wir keine Gewährleistung übernehmen können. Sie stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Es gelten unsere beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Lageplan



**Grundrissbeispiel (2. OG rechts)**



### Aufstellung der monatlichen Mieteinnahmen des Objektes Dresdener Str. 4 in 45145 Essen

<b>Geschoss</b>	<b>Mieter</b>	<b>Mieter seit</b>	<b>Kaution</b>	<b>Aufteilung</b>	<b>m<sup>2</sup>-Fläche</b>	<b>Miete / €</b>	<b>Betriebskosten / € nach § 2, BetrKV.</b>	<b>Heizkosten / €</b>
Erdgeschoss rechts	Luise Derksen	01.01.2017	€ 780,00	2 R,K,D,B, Balkon	ca. 56,00	390,00	50,00	50,00
Erdgeschoss links	Jacqueline Mellerke René Zander	01.12.2015	€ 740,00	2 R,K,D,B, Balkon	ca. 57,00	370,00	60,00	60,00
1. Obergeschoss rechts	Lissy Stiefken	01.10.2016	€ 720,00	2 R,K,D,B, Balkon	ca. 56,00	360,00	60,00	50,00
1. Obergeschoss links	Roswitha Hartjes	15.03.2006	€ 0,00	2 R,K,D,B, Balkon	ca. 57,00	325,00	50,00	50,00
2. Obergeschoss rechts	Sandra Klinker	01.04.2013	€ 0,00	2 R,K,D,B, Balkon	ca. 56,00	370,00	50,00	50,00
2. Obergeschoss links	Marjolein Baumann	01.06.2010	€ 700,00	2 R,K,D,B, Balkon	ca. 57,00	350,00	50,00	50,00
Dachgeschoss rechts	Ronald Neumann	15.08.1987	€ 0,00	2 R,K,D,B	ca. 54,00	320,00	50,00	50,00
Garage	Lissy Stiefken	01.12.2016				50,00		
					<b>ca. 393,00</b>	<b>2.535,00</b>	<b>370,00</b>	<b>360,00</b>

## Widerrufsbelehrung

**Objekt: Dresdner Str. 4, 45145 Essen**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie und mittels eindeutiger Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder Mail, unverbindliches Muster hängt an) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurück zu zahlen, an dem die Mitteilung über ihren Widerruf dieses Vertrages bei und eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Erklärung des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung mit der beauftragten Dienstleistung beginnen.

ja     nein

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Name in Druckbuchstaben

\_\_\_\_\_  
Name in Druckbuchstaben

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR (nicht vorgeschrieben):

zu richten an  
Xcorp Immobilien GmbH

Bitte gut leserlich in DRUCKBUCHSTABEN auszufüllen

Hiermit widerrufe ich / widerrufen wir (\*)  
den von mir / uns (\*) abgeschlossenen Maklervertrag am:  
bei Herrn/Frau:  
über Erbringung der folgenden Dienstleistung:  
-Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages (z. B. Miet-/Kaufvertrag)  
oder  
-die Vermittlung eines Vertrages (z. B. Miet-/Kaufvertrag).

Name des Kunden (Verbraucher):  
Anschrift des Kunden (Verbraucher):

Datum:

nur bei Mitteilung auf Papier:

Unterschrift des/der Verbraucher (s): \_\_\_\_\_