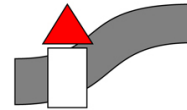


## Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 3 Garagen!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20056-2996

Wohnfläche 495 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1962 erstellte und voll unterkellerte Mehrfamilienhaus verfügt über acht gut geschnittene Wohnungen sowie ein Ladenlokal im Erdgeschoss und 3 Garagen auf dem Innenhof. Die Wohnungen unterteilen sich in sieben 3-Raum-Wohnungen und zwei 2-Raum-Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über eine separate Küche und helle Tageslichtbäder. Zudem ist jeder Wohnung ein eigener Kellerraum zugeordnet. Das voll vermietete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand, laufende Instandhaltungsarbeiten mit Reparaturpflege erfolgten regelmäßig durch die Eigentümer. Die Mieteinnahmen betragen aktuell EUR 57.930,96 jährlich zzgl. sämtlicher umlagefähiger Betriebskosten. Darüber hinaus bestehen für die digitale Werbeanlage und die Werbetafel zwei Nutzungsverträge, wodurch zusätzliche Einnahmen in Höhe EUR 3.310,08 p.a. generiert werden. Die durchschnittliche Kaltmiete für die Wohnungen beträgt derzeit EUR 7,03/m<sup>2</sup> und ist somit durchaus steigerungsfähig. Der bereits seit 1994 bestehende Mietvertrag für den Kiosk wurde Ende 2022 bis zum 30.11.2027 verlängert.

## Lage

Der Ortsteil Stoppenberg liegt im Nordosten der Stadt Essen und bietet eine optimale Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen. Der Stadtteil ist gut an das Essener Stadtzentrum angebunden und über die A40 und A52 schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend ausgebaut, mit mehreren Buslinien und der Straßenbahnlinie 107, die eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof und anderen Stadtteilen gewährleisten. Stoppenberg wird durch eine Mischung aus historischen Altbauten und modernen Wohnanlagen geprägt. Der grüne Stadtteil bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten wie den beliebten Helenenpark. Das nahegelegene Weltkulturerbe Zeche Zollverein bietet kulturelle Veranstaltungen und historische Führungen. Familien profitieren von einer Vielzahl an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die gastronomische Vielfalt reicht von lokalen bis internationalen Küchen. Insgesamt überzeugt Stoppenberg durch die zentrale Lage, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die vielseitige Infrastruktur, wodurch der Stadtteil sowohl für Familien als auch Berufspendler attraktiv ist.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale: - Öl-Zentral-Heizung (Einbau 2001) - elektrische Warmwasserversorgung - weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung - größtenteils Laminatböden - größtenteils hell geflieste Badezimmer mit Fenster - 3 Garagen

## Sonstiges

Provision: Für unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über die Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) berechnet vom beurkundeten Gesamtkaufpreis zu zahlen. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind. Sonstiges: Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Erlaubnis nicht gestattet und verpflichtet gegebenenfalls zu Schadenersatz. Die Information zu unseren Immobilienangeboten erhalten wir vom Eigentümer oder anderen Auskunftsbefugten. Diese Angaben geben wir ohne Übernahme einer Haftung für deren Richtigkeit an Kaufinteressenten weiter.

## Bilder

