

** TOP – Invest ! Kapitalanlage nahe WestenergieTower **

Gärtnerstraße 20 - 45128 Essen
Objekt-ID: 40621-10

VONOVIA

provisions-
frei



Objektbeschreibung

Kapitalanlage ! Keine Selbstnutzung !

Die WEG Wiesenstr. 27 & Gärtnerstr. 20 besteht aus 2 Häusern mit 14 Wohneinheiten und einer Arztpraxis. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 468 m². Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1957 in konventioneller Bauweise erstellt und werden über Fernwärmeanschlüsse beheizt.

Die Wohnungen sind allgemein ausgestattet mit einem Balkon, welcher im Jahre 2016 nachträglich angebaut wurde, sowie isolierverglasten Kunststofffenstern und jeweils einem Fenster im Badezimmer. Die angebotene Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend saniert: u.a. wurde das Badezimmer mit modernen Sanitärprojekten ausgestattet und die Elektroinstallation vollständig erneuert. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Die mtl. Mieteinnahme beträgt zz. 574,40 EUR zzgl. 202,00 EUR Vorauszhlg. für Betriebs- und Heizkosten; Gesamtmiete 766,40 EUR. Das vom Eigentümer akt. zu zahlende Hausgeld beträgt ca. 259 EUR.

Die Eigentümergemeinschaft wurde mit Nachtragsurkunde 2074-2023 vom 02.11.2023 zum 01.01.2024 reaktiviert. Der WEG Verwalter hat seine Tätigkeit aufgenommen und erstellt aktuell die Wirtschaftspläne. Das derzeitige ausgewiesene Hausgeld ist daher ein Abschlag auf die zu erwartenden Gesamtkosten gem. § 15 der vorgenannten Urkunde.



Lage

Die Häuser der WEG Wiesenstr. 27 & Gärtnerstr. 20 liegen zentral im Essener Innenstadtbereich Südviertel. Hier thront der Evonik WestEnergieTower mit einer Höhe von rd. 120m als zentraler Anziehungspunkt. Anwohner genießen 'Urbanes Wohnen' mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Den Essener HBF erreichen Sie fußläufig in knapp 8 Minuten. In der gleichen Zeit erreichbar ist der Essener Stadtgarten, der zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung einlädt. Die Universität Essen / Duisburg oder das

Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	155.300 €
Wohnfläche ca.	59 m ²
Zimmeranzahl gesamt	2.5
Schlafzimmer	1
Balkon	✓
Dusche	✓
Badfenster	✓
Keller	✓



Ausstattung

2 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Dusche und Fenster, Balkon sowie eigener Kellerraum.



Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Fernwärme, Strom ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter www.vonovia.de/datenschutzinformation. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

Hausgeld/mtl.	259 €
Mieteinnahmen/p.a.	6.893 €

Vermietungsstatus	vermietet
Bezugsfrei ab	sofort
Baujahr	1957
Etage	1.OG
Etagezahl	0
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Gehoben

Ausweisart	Bedarfsausweis
Energieträger	Fernwärme
Verbrauchskennwert	104 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung

Kontakt

Dirk Gunnemann
Vagner Immobiliengesellschaft
mbH
Selbständiger Vertriebspartner der
VONOVIA SE

Donarstraße 42
44359 Dortmund

E: info@immobilien-vagner.de
T: 0231 8779600
M: -

Website www.vonovia.de

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter www.vonovia.de/datenschutzinformation. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.