



Lehn Immobilien

**Essen-Leithe:
Ungewöhnliches Mehrfamilienhaus mit
ca. 200 m² großer Eigentümerwohnung mit
Doppelgarage und Pool sowie
4 Mietwohnungen**



Objektnummer: UL 415

Lehn Immobilien
Bochumer Landstr. 311, 45279 Essen
Telefon 0201-4903784 Telefax 0201-4903785
Mail: info@lehn-immobilien.de

Homepage: www.lehn-immobilien.de

45307 Essen-Leithe, Objektanschrift auf Anfrage

Allgemeine Beschreibung

Aus sehr persönlichen Gründen steht dieses Mehrfamilienhaus mit seiner großzügigen und sehr individuellen Eigentümerwohnung sowie vier weiteren Mietwohnungen vor Vollendung einer umfassenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahme zum Verkauf. So bietet sich für den nächsten Eigentümer die ungewöhnliche und auch seltene Gelegenheit, die außergewöhnliche Hauptwohnung zwecks Eigennutzung nach seinen persönlichen Vorstellungen zu gestalten und fertigzustellen sowie Mieteinnahmen aus den vermieteten Wohnungen zu generieren.

Ursprünglich wurde das Mehrfamilienhaus ungefähr im Jahre 1960 auf einem ca. 582 m² großen Grundstück errichtet. In den letzten 2 bis 3 Jahren hat der jetzige Eigentümer das Haus sehr umfassend modernisiert, umgebaut und sogar um einen geräumigen Wintergarten erweitert, so dass es heute über eine Gesamtwohnfläche von ca. 400 m², einen vollunterkellerten sowie eine übergroße Doppelgarage mit turmartig gestaltetem Abstellraum verfügt.

Die Hauptwohnung verfügt über einen eigenen Eingang und erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss sowie die linke Haushälfte des Obergeschosses, außerdem wurde fast der vollständige Kellerbereich der Wohnung zugeschlagen. Der Eingang führt über eine praktischen Windfang direkt in einen großzügigen und offenen Wohnbereich, der sich mit fließendem Übergang in eine ca. 28 m² große Küche mit Essbereich, das ca. 35 m² große Wohnzimmer und den neu entstandenen, ca. 30 m² großen Wintergarten gliedert.



Vom Wohnzimmer gelangt man in einen Flurbereich, von dem zwei geräumige Zimmer als Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein Duschbad mit Fenster abzweigen. Außerdem gelangt man von diesem Flur über einen eigenen Treppenbereich sowohl in das Obergeschoss wie auch in den Keller. Im oberen Geschoss befindet sich dann ein außergewöhnlicher Elternschlafbereich mit Schlafzimmer und von dort erschlossenem Ankleideraum sowie ein ca. 29 m² großes Masterbad mit drei Fenstern, darüber hinaus gibt es mit Zugang vom Schlafbereich eine ca. 30 m² große Dachterrasse. Insgesamt bietet diese unkonventionelle Wohnung etwas über 200 m² Wohnfläche zuzüglich Kellerbereich, der ebenfalls aus dem Rahmen fällt und vollständig umgestaltet wurde. Hier befinden sich unter dem Wintergarten ein großer Fitnessbereich, ein noch fertigzustellender Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Duschbereich, eine Waschküche sowie ein großes Heimkino.

Nicht weniger ungewöhnlich ist die neu entstandene Doppelgarage, die nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern darüber hinaus über reichlich Stauraum verfügt und sogar mit drei Fenstern durch Tageslicht belichtet ist. Pfiffiges Detail ist der als Geräteraum gedachte Turm der Garage, der auf zwei Ebenen ebenfalls noch Abstellflächen bietet. Und dann gibt es im Gartenbereich an der hinteren Grundstücksgrenze noch einen Poolbereich mit Terrasse.

Konventioneller wird es im Bereich der vermieteten Wohnungen, die über das ursprüngliche Treppenhaus erschlossen sind. Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 50 m² große Zweizimmerwohnung mit Balkon, im Dachgeschoss gibt es zwei weitere Zweiraumwohnung mit ca. 52 m² und ca. 49 m² Wohnfläche, von denen eine ebenfalls einen Balkon hat. Diese Wohnung wird in nächster Zeit bezugsfrei. Außerdem wurde irgendwann auch der Spitzboden zu einer ca. 42 m² großen Wohnung ausgebaut. Insgesamt sind also ca. 193 m² vermietbare Fläche vorhanden, die derzeit teilweise als Handwerkerwohnungen per Kurzzeitvermietung genutzt werden. Bei normaler Dauervermietung sind jährliche Nettomieteinnahmen von ca. € 13.500,00 bis ca. € 14.000,00 realistisch erzielbar.

Lagebeschreibung

Wer auf eine wohlklingende Postadresse im Essener Süden verzichten kann, wird sich hier im östlichen Essener Stadtteil Leithe sehr wohl fühlen und bekommt sogar mehr für sein wohlverdientes Geld. Das Mehrfamilienhaus mit seiner großzügigen Eigentümerwohnung befindet sich am Rande einer gewachsenen Wohnsiedlung in einer kleinen Seitenstraße der Rodenseelstraße. Diese nimmt man zwar im Außenbereich ebenso wie die leider sehr nahe Autobahn A40 insbesondere während des Berufsverkehrs wahr, innerhalb des Hauses hingegen sind die Einflüsse kaum noch wahrnehmbar. Wenige Gehminuten entfernt befinden sich weitläufige Felder, die sich bis zu den Stadtgrenzen der Nachbarstädte Bochum und Gelsenkirchen erstrecken und schöne Spaziergänge oder Radtouren ermöglichen. Erste Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Schritte entfernt, ansonsten erreicht man die Stadtteilzentrum der Nachbarstadtteile Krays oder Steele innerhalb weniger Minuten. Ebenfalls nur ein paar Minuten benötigt man zur Autobahn A 40 und hat hierdurch eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Städte des Ruhrgebiets oder nach Düsseldorf. Mit einer nahen Bushaltestelle ist auch eine sehr gute Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Den beliebten Essener Süden erreicht man übrigens auch innerhalb einer Viertelstunde, an das Ufer der Ruhr geht es sogar noch schneller.

Ausstattungsbeschreibung

Leider konnte der jetzige Eigentümer seine sehr aufwändige, durchdachte und in zahlreichen Details exklusive Modernisierungs- und Umbaumaßnahme nicht mehr vollenden, denn sonst hätten wir an dieser Stelle einige Highlights aufführen können, die letztlich jedoch schon als Rohinstallationen vorhanden sind. Bis auf Details fertiggestellt wurde die neu gestaltete Hausfassade mit zeitgemäßer Wärmedämmung, ferner wurde die Dacheindeckung bereits erneuert und neue Fenster eingebaut. Innerhalb der großen Eigentümerwohnung wurde alle Rohinstallationen der neuen elektrischen Anlagen, der Heizung und der Sanitärarbeiten schon fertiggestellt, teilweise sind auch schon die Innenputzarbeiten durchgeführt worden, jetzt fehlen eigentlich nur noch die Feinarbeiten, um diesen Wohnraum zu vollenden - mit dem Vorteil, dass der künftige Eigentümer seinen individuellen Geschmack insbesondere hinsichtlich Gestaltung der Böden und Wände sowie der Sanitär und Fliesenarbeiten in den Nassbereichen noch einbringen kann. Hierzu ist sogar noch umfangreiches Baumaterial vorhanden, das er hierfür benutzen kann. Die vielfältigen Details, die bereits in dieser Wohnung verbaut wurden und weit über normale Wohnstandards hinausgehen, lassen sich an dieser Stelle nicht wirklich aufzählen, weshalb wir unbedingt einen individuellen Besichtigungstermin empfehlen. Die bestehenden Mietwohnungen befinden sich in einem ordentlichen Gesamtzustand und sind zweckmäßig und normal ausgestattet, so dass deren Vermietung stets gesichert sein sollte.

Kaufpreis und Energieeffizienz

Der Kaufpreis für das angebotene Wohnhaus beträgt € 750.000,00.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Die Erstellung des Energieausweises wurde bereits beauftragt, jedoch liegt der Energieausweis noch nicht vor. Die erforderlichen Pflichtangaben gemäß § 16 a EnEV werden unverzüglich nach Erhalt des Energieausweises ergänzt. Spätestens bei Besichtigung der Immobilie wird der Energieausweis in vorgeschriebener Form gemäß § 16 EnEV vorgelegt, so dass Besichtigungstermine erst nach Vorliegen des Energieausweises möglich sind.

Maklercourtage und Rechtshinweise

Die anteilige Maklercourtage für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist fällig und verdient mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Sämtliche Angebote erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen. Das Exposé darf nur mit unserer Zustimmung weitergegeben werden. Die vorstehenden Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Da jedoch alle Angaben ausschließlich auf Informationen des Verkäufers basieren, können wir hierfür keine Haftung übernehmen. Zwischenverkauf und Irrtum sind vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Essen.

Fotoimpressionen Eigentümerwohnung



Wohnbereich (EG)



Wohnbereich (EG)



Koch und Essbereich (EG)



Essbereich (EG)



Kinderzimmer (EG)



Kinderzimmer (EG)

Weitere Fotoimpressionen Eigentümerwohnung



Duschbad (EG)



Wintergarten (EG)



Schlafzimmer (1.OG)



Badezimmer (1.OG)



Balkon (1.OG)



Dachterrasse (1.OG)

Weitere Fotoimpressionen Eigentümerwohnung



Fitnessraum (Keller)



Heimkino (Keller)



Wellnessbereich (Keller)



Waschküche (Keller)



Garten



Poolbereich

Fotoimpressionen Garage

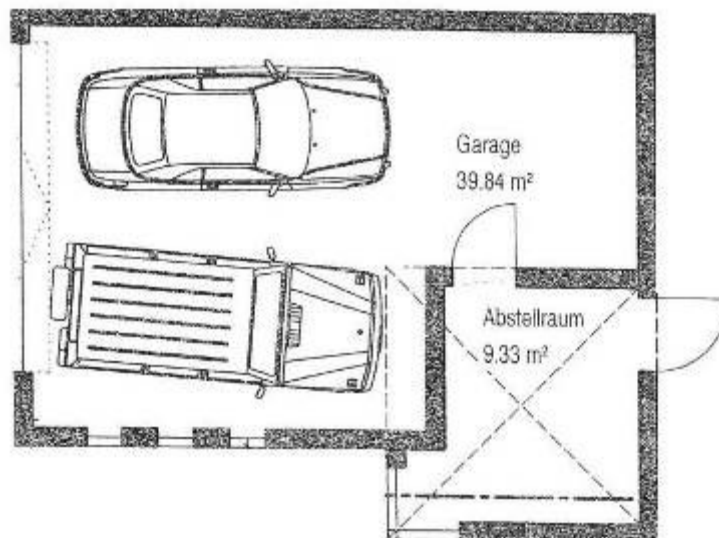


Garage



Garage Seitenansicht

Grundriss Garage



Fotoimpressionen Mietwohnungen



Wohnzimmer (2.OG)



Küche (2.OG)



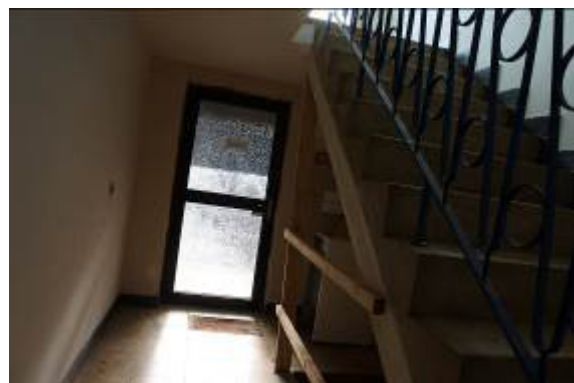
Schlafzimmer (2.OG)



Badezimmer (2.OG)

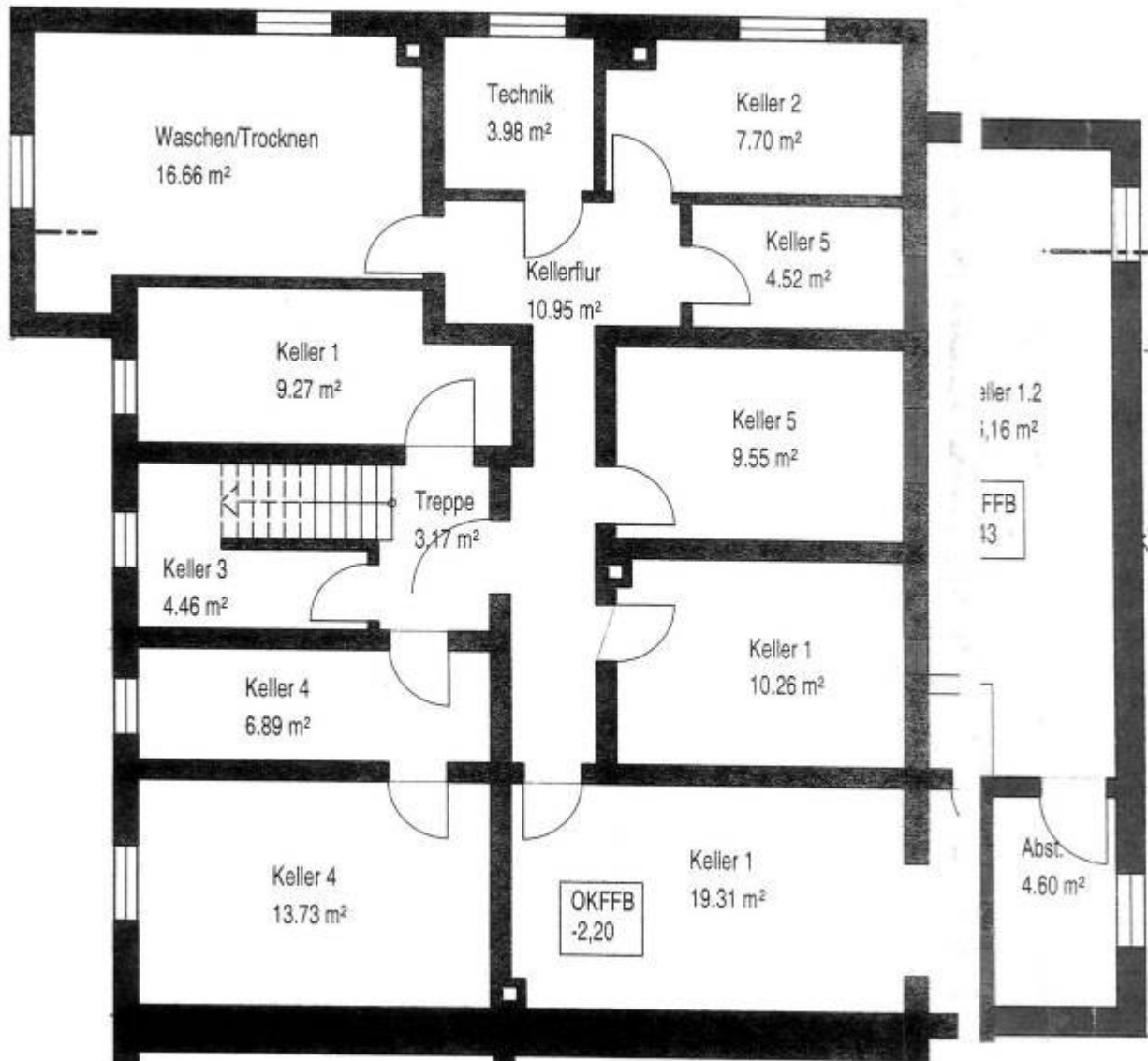


Balkon (2.OG)



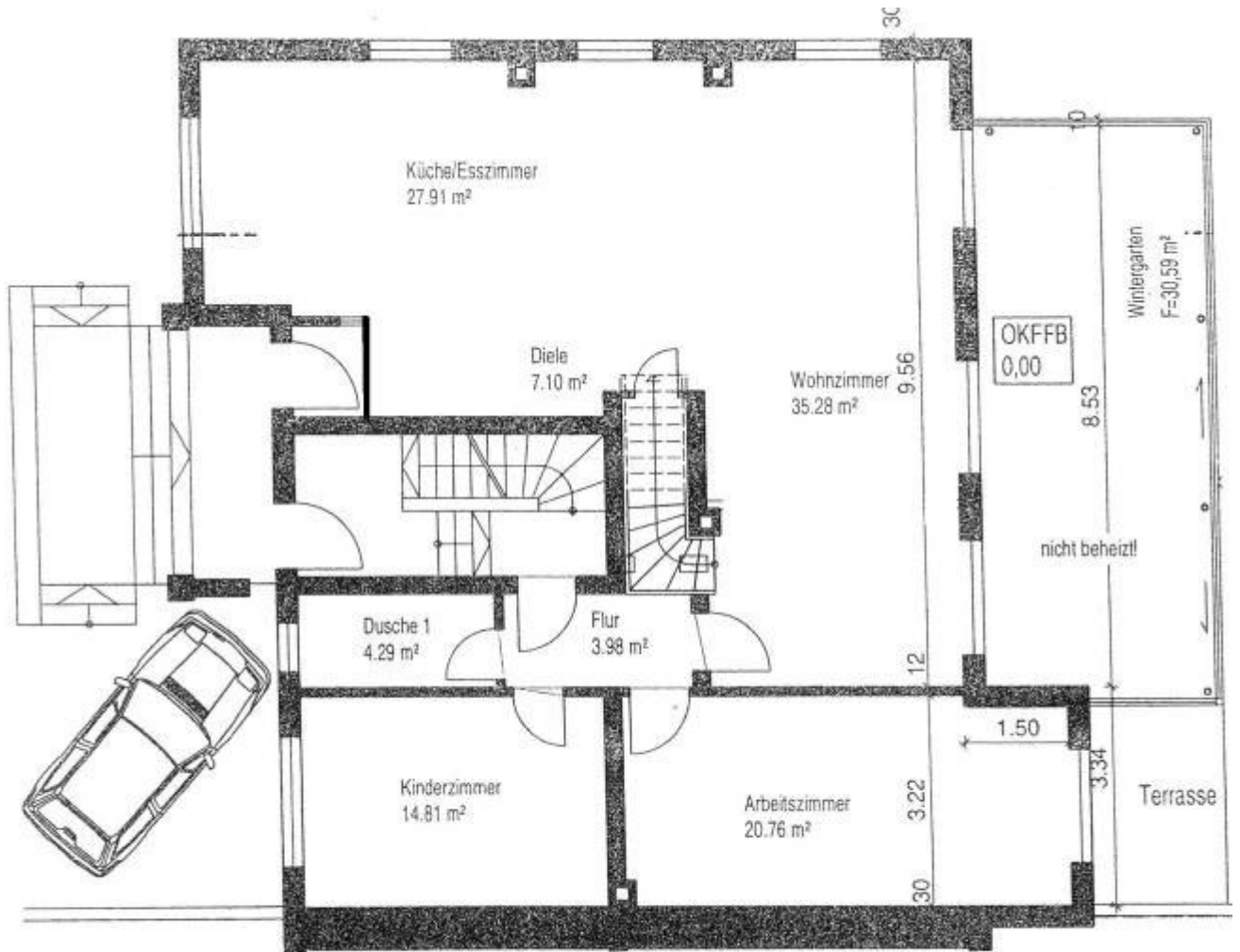
Treppenhaus

Grundriss Kellergeschoss



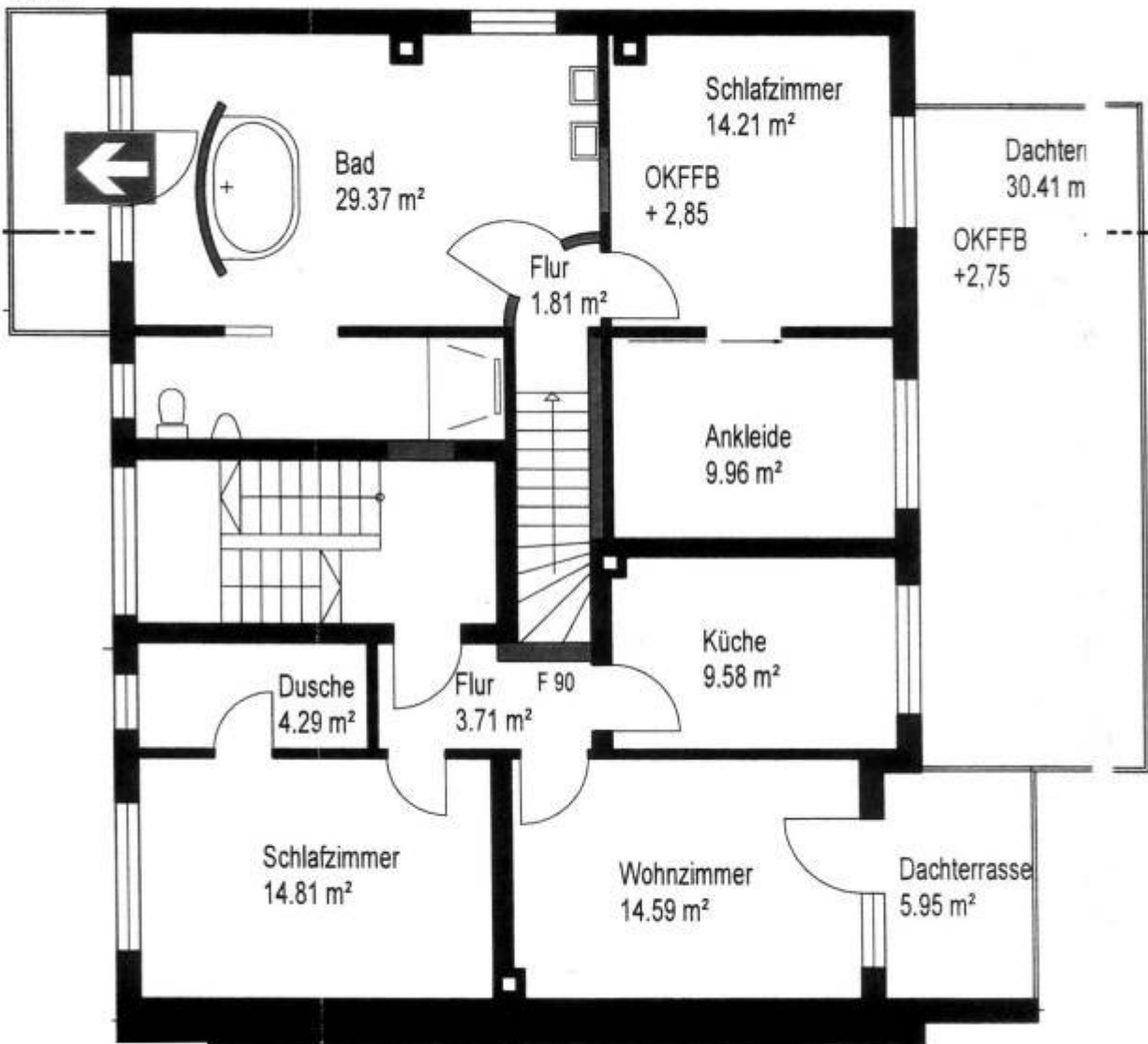
Grundriss weicht durch Zusammenlegung von Räumen von den tatsächlichen Räumlichkeiten des Kellergeschosses ab.

Grundriss Erdgeschoss

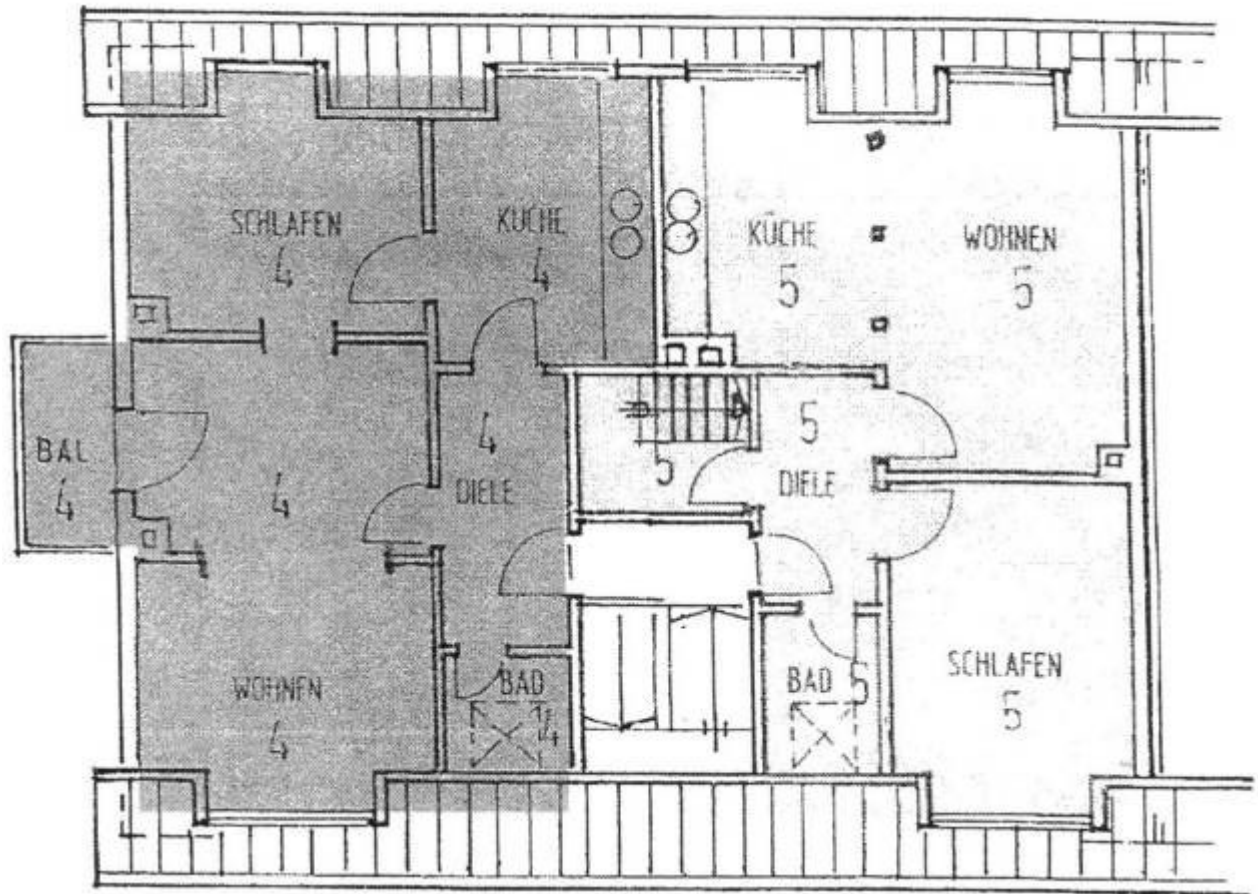


Grundriss Obergeschoss

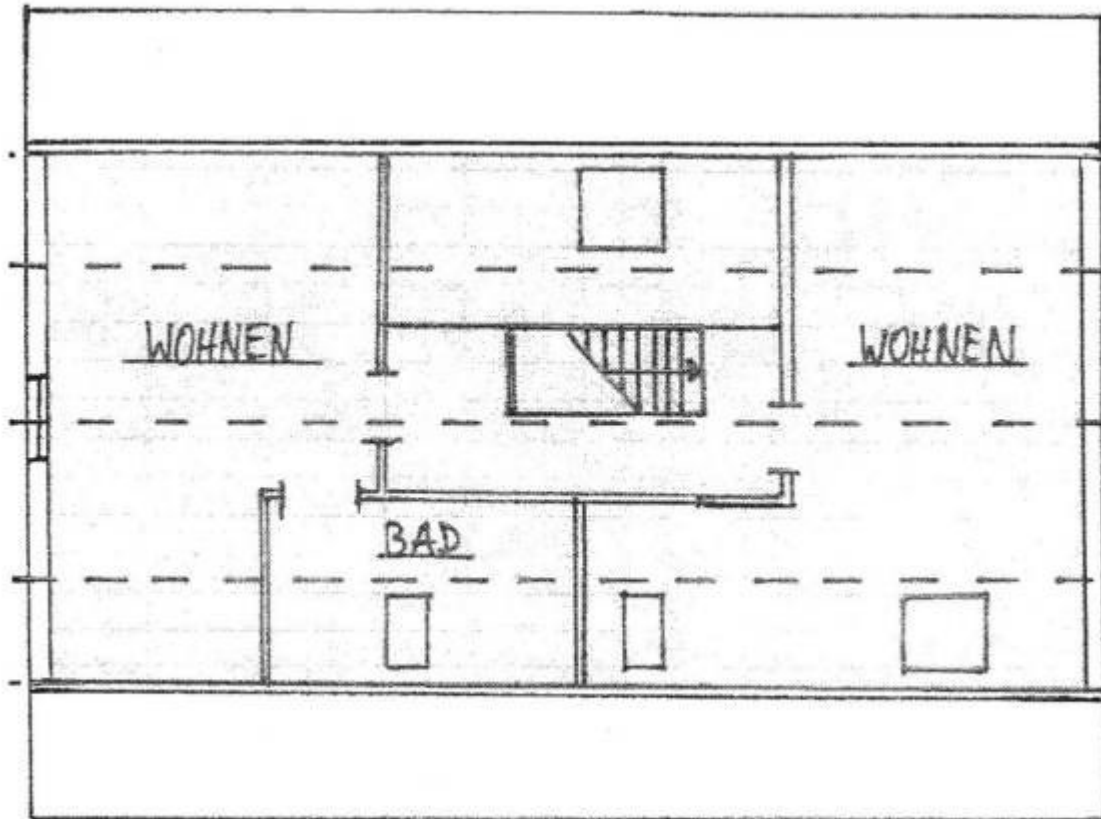
Dachterasse
5.37 m²



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden



Energieausweis

Die Erstellung des Energieausweises wurde bereits beauftragt, jedoch liegt der Energieausweis noch nicht vor. Die erforderlichen Pflichtangaben gemäß § 16 a EnEV werden unverzüglich nach Erhalt des Energieausweises ergänzt. Spätestens bei Besichtigung der Immobilie wird der Energieausweis in vorgeschriebener Form gemäß § 16 EnEV vorgelegt, so dass Besichtigungstermine erst nach Vorliegen des Energieausweises möglich sind.