

## Zweifamilienhaus zur Eigennutzung und Vermietung



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Eric Rüttermann**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 380-13070

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Keller

### IHR OBJEKT

Theobaldstraße 49  
45327 Essen

Zimmer	6
Wohnfläche ca.	121 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	673 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Baujahr	1924
Bezugsfrei ab	-

Kaufpreis 315.000,00 €

Expose-Nr. 2288-1



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: H
- Heizungsart: Etagenheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das gepflegte Zweifamilienhaus wurde in massiver Bauweise mit Keller errichtet. Das Objekt verfügt über zwei Wohneinheiten mit jeweils 3,5-Zimmern.

Die Gesamtwohnfläche von 121,03 m<sup>2</sup> verteilt sich auf eine Wohnung im Erdgeschoss (62,04 m<sup>2</sup>) und eine Wohnung im Obergeschoss (58,99 m<sup>2</sup>).

Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag ist bei einem Kauf zu übernehmen. Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen 4.199,00 Euro.

Die Obergeschosswohnung ist leerstehend und kann somit nach den eigenen Wünschen gestaltet werden.

Das großzügige Grundstück mit einer Größe von 673 m<sup>2</sup> bietet genug Platz, um im eigenen Garten zu verweilen.

Das Zweifamilienhaus bietet die Chance, die Finanzierung des Erwerbs durch die Mieteinnahmen zu unterstützen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und ziehen Sie schon bald in Ihr neues Eigenheim! Alternativ ist das Objekt selbstverständlich auch für Kapitalanleger interessant.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2288-1“ in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

## LAGE

Katernberg ist ein ehemaliger Bergbaustadtteil im Nordosten von Essen. Hier befindet sich ein Teil der Zeche Zollverein, die 2001 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt wurde.

Der Einkauf für den täglichen Bedarf lässt sich in Katernberg gut erledigen. Vor allem im Umfeld des Katernberger Marktes finden sich die bekannten Lebensmittel-Discounter wie auch kleine Fachgeschäfte. Der Katernberger Markt ist von der Theobaldstraße fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Theobaldstraße ist verkehrsberuhigt gelegen, in der Nähe befinden sich mehrere Grundschulen, eine Hauptschule sowie eine Förderschule. Ein Spielplatz befindet sich auf einer Grünfläche unmittelbar im Quartier. Die Anbindung an die A42 und den ÖPNV (Bus, S-Bahn) ist gegeben.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Das Objekt befindet sich in altersgemäßem, gepflegtem Zustand und ist mit einem normalen Qualitätsstandard für die Vermietung ausgestattet.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Das Haus verfügt über eine Wärmedämmfassade und Isolierverglasung.

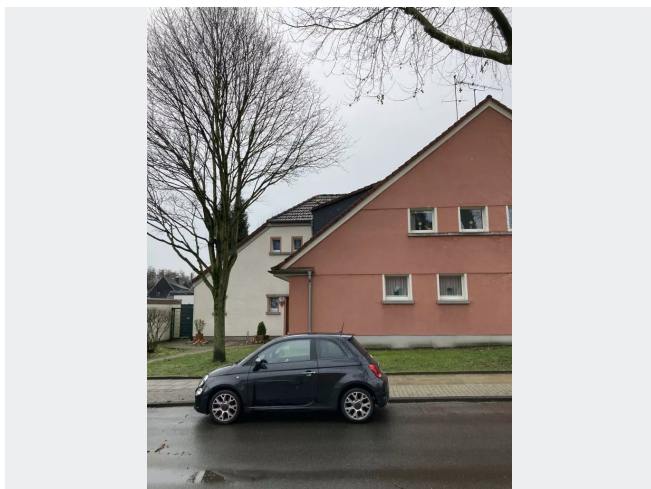
## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen. Exposé Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

## BILDER



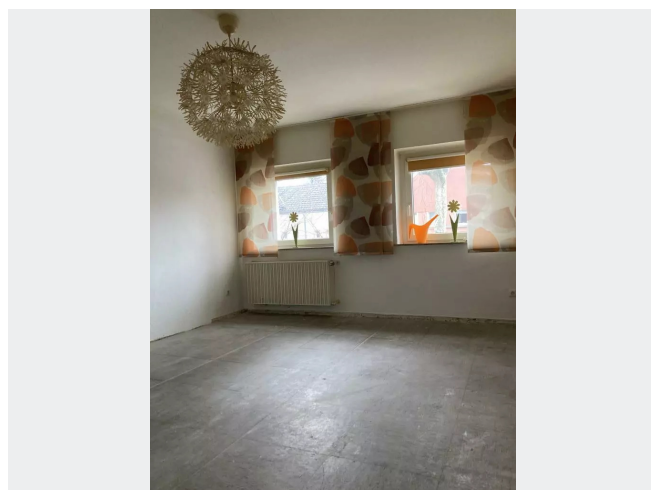
Vorderansicht



Hauseingangsbereich



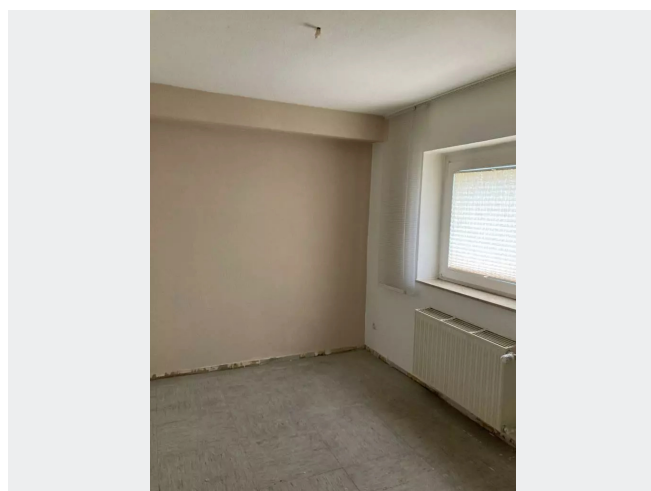
Gartenansicht



Wohnzimmer Obergeschoss

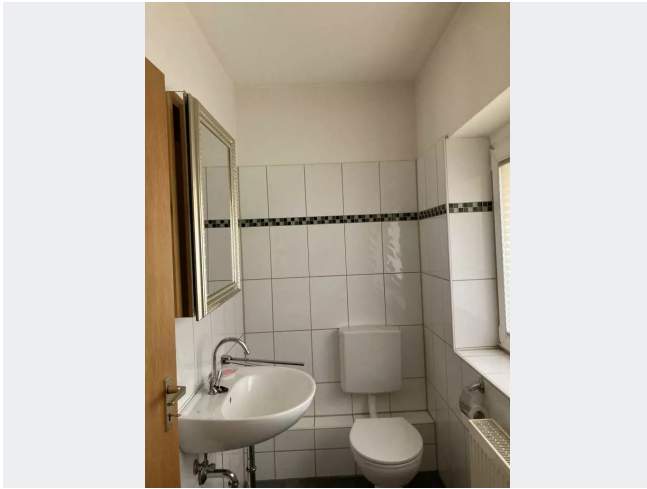


Schlafzimmer Obergeschoss



Kinderzimmer Obergeschoss

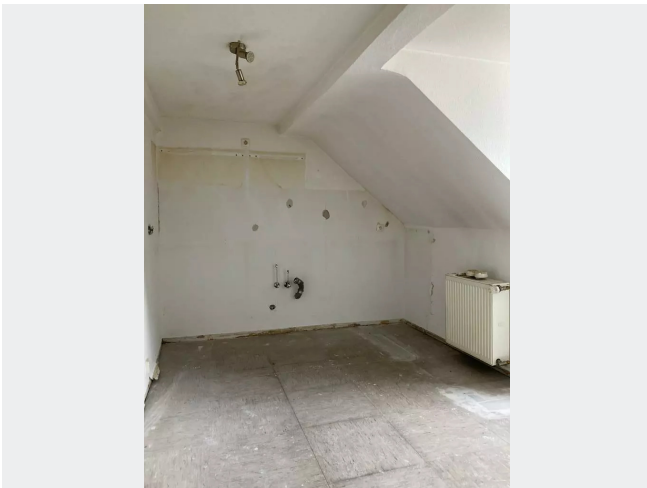
## BILDER



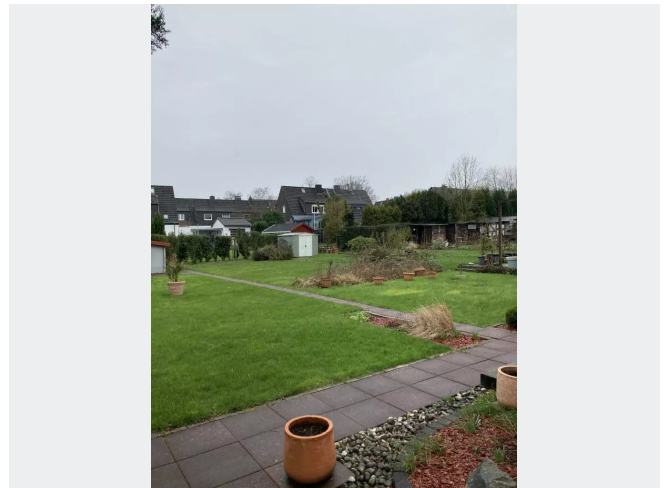
Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Garten



Lageplan



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

