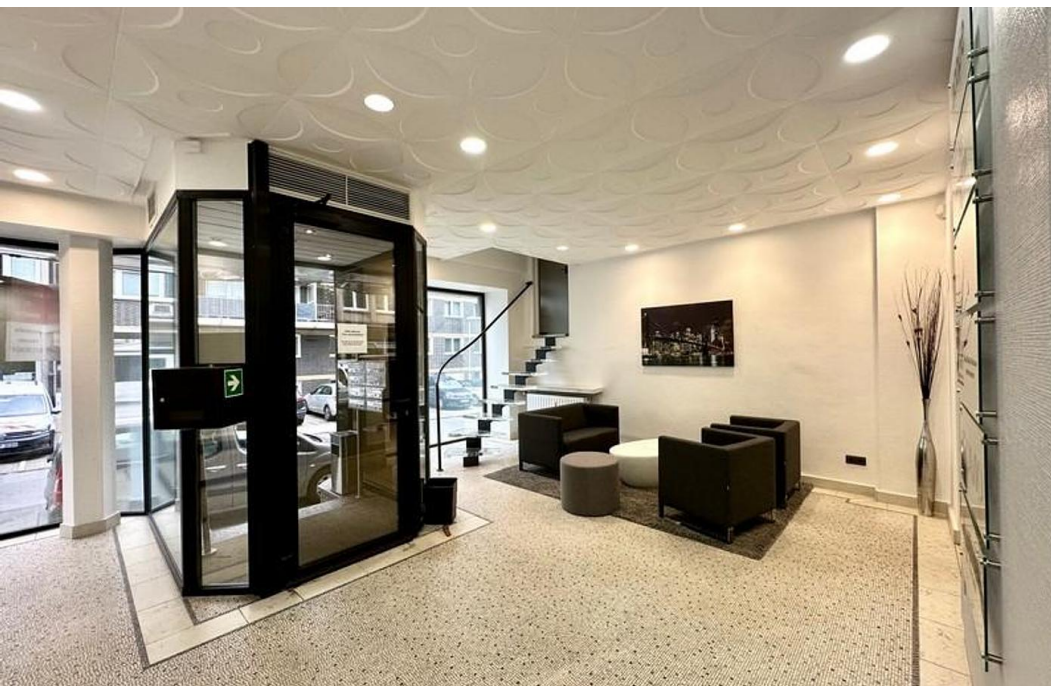


45128 Essen

Bürohaus mit mehreren Mieteinheiten – Kapitalanlage in guter Lage



Kaufpreis
2.250.000 €

Gesamtfläche
876 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp

Yvonne Koch
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	876 m ²
Stellplätze	2

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen Kunststoff
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Teeküche	ja
Befeuerung	Fernwärme
Abstellraum	ja
Heizungsart	Fernwärme Zentralheizung
Breitbandzugang	DSL 16000.0
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.250.000 €
Aussen-Courtage	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
provisionspflichtig	ja
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2025

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	D
gültig bis	09-2033
Ausstelldatum	2023-09-14
mit Warmwasser	ja
Energieverbrauchskennwert	112

Objekt-Titel

Bürohaus mit mehreren Mieteinheiten – Kapitalanlage in guter Lage

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im Essener Südviertel, einem etablierten Büro- und Verwaltungsstandort im Stadtbezirk I. Der Standort zählt seit vielen Jahren zu den etablierten Bürostandorten Essens und bietet aufgrund der hervorragenden Infrastruktur sowie der Nähe zum Hauptbahnhof sehr gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

.....
Online-ID:
PLWWDECT
.....

Objekt-Nr.:
YK00003
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Essener Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Hotels und Dienstleistungsunternehmen ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Philharmonie Essen, das Aalto-Theater, der Stadtgarten sowie weitere kulturelle Einrichtungen befinden sich im unmittelbaren Umfeld und tragen zur hohen Standortqualität bei.

Der Essener Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und gewährleistet mit seinen Regional- und Fernverkehrsverbindungen eine hervorragende Erreichbarkeit. Mehrere Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auch mit dem Pkw ist die Immobilie hervorragend erreichbar. Die Autobahnen A40, A52 und A42 verbinden den Standort schnell mit den umliegenden Städten des Ruhrgebiets sowie den Wirtschaftsregionen Düsseldorf, Köln und dem Niederrhein.

Das Umfeld ist geprägt von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Kanzleien, Praxen sowie zahlreichen Dienstleistungsunternehmen. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, hervorragender Infrastruktur und hoher Standortqualität macht diese Immobilie zu einer attraktiven und nachhaltigen Kapitalanlage im Essener Büroimmobilienmarkt.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 14.09.2023
- gültig bis: 14.09.2033
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 112 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Fernwärme
- Baujahr: 1983

Dieses nahezu vollständig vermietete und repräsentative Bürogebäude mit rund 856 m² Nutzfläche bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial und einer zentralen Innenstadtlage in Essen. Die Immobilie besteht aus einem Vorderhaus und einem rückwärtigen Gebäudeteil und wird ausschließlich als Bürogebäude genutzt. Sie ist nahezu vollständig vermietet; Das 1. Obergeschoss ist ab 01.09.2026 vermietet.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten und laufend modernisierten Zustand. Im Jahr 2025 wurden die Fassade des Hinterhauses einschließlich eines Wärmedämmverbundsystems sowie sämtliche Fenster erneuert. Bereits 2024 erfolgte die Erneuerung des Flachdaches des Hinterhauses.

Zusätzlich bietet die Immobilie Entwicklungspotenzial. Vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen besteht die Möglichkeit, das Hinterhaus um ca. 125 m² Nutzfläche aufzustocken.

Das großzügige Eingangsfoyer mit moderner Empfangstheke und Wartebereich vermittelt einen repräsentativen ersten Eindruck. Ein regelmäßig gewarteter, beidseitig begehbare Schindler-Personenaufzug erschließt komfortabel alle Etagen. Ergänzt wird das Foyer durch eine stilvolle Acryltreppe zum Archivbereich über der Hofdurchfahrt.

Zum Objekt gehören eine Doppelgarage im Hinterhaus sowie ein gesichertes Wegerecht über den Innenhof.

Ein besonderes Highlight ist der Konferenzraum im 4. Obergeschoss mit beeindruckendem Rundumblick über die Dächer der Essener Innenstadt.

Ein weiterer wirtschaftlicher Vorteil ist die vorgesehene Errichtung einer Mobilfunkanlage auf der Dachfläche. Nach Angaben des Eigentümers ist die Installation bereits vorgesehen. Nach Inbetriebnahme entstehen zusätzliche Mieteinnahmen und weiteres Ertragspotenzial. Der Zeitpunkt der Umsetzung steht derzeit noch nicht fest.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und gepflegte Ausstattung sowie einen repräsentativen Gesamteindruck. Die Büroflächen sind funktional aufgeteilt und bieten helle, moderne Arbeitsbereiche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Nahezu alle Büroräume verfügen über hochwertige Vinylbodenbeläge beziehungsweise Steinfliesen. Abgehängte Decken mit dekorativen Ornamenten und integrierter Beleuchtung sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Büroräume sind überwiegend mit satinierten Glastüren ausgestattet, während Brandschutztüren die erforderlichen Sicherheitsstandards erfüllen.

Das repräsentative Eingangsfoyer verfügt über eine moderne Empfangstheke und einen einladenden Wartebereich. Eine architektonisch gestaltete Acryltreppe führt in den Archivbereich oberhalb der Hofdurchfahrt.

Die modernisierten Sanitäranlagen befinden sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Mehrere Teeküchen sowie großzügige Besprechungs- und Konferenzbereiche bieten optimale Voraussetzungen für den Büroalltag.

Ein regelmäßig gewarteter Schindler-Personenaufzug, der von zwei Seiten begehrbar ist, verbindet komfortabel sämtliche Etagen des Gebäudes.

Zum Objekt gehören insgesamt 7 Büroräume, 3 Sekretariatsbereiche, 2 Besprechungsräume, 2 Teeküchen, 5 WC-Anlagen, ein zusätzliche separate Dusche, ein EDV-Raum, ein Laborraum, ein Abstellraum sowie Archivflächen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Doppelgarage im Hinterhaus mit gesichertem Wegerecht über den Innenhof.

Die Immobilie wird über Fernwärme beheizt und verfügt über isolierverglaste Kunststofffenster sowie außenliegenden Sonnenschutz. Der Energieverbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 112 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse D aus.

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Yvonne Koch

Mobil: +49 176-758 666 22

www.schlapp-immobilien.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Impressionen





