

45145 Essen / Frohnhausen

E-Fronhausen: 2 Wohnhäuser mit guter Vermietungsperspektive zentrale Wohnlage



Kaufpreis
1.230.000 €

Wohnfläche
1040 m²

Zimmer
31

Ihr Ansprechpartner
Wüstenrot Immobilien
Herne - Silas Zimny

Ersan Aslan
017656923087
ersan.aslan@wuestenrot.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	1.040 m ²
Zimmer	31
Badezimmer	20
Schlafzimmer	20
Grundstücksfläche	356 m ²
Wohneinheiten	20

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.230.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	1.182 €
Mieteinnahmen soll	98.996 €

Zustand

Baujahr	1953
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

E-Fronhausen: 2 Wohnhäuser mit guter Vermietungsperspektive zentrale Wohnlage

Dreizeiler

Investment

Lage-Beschreibung

Essen-Frohnhausen ist ein zentral gelegener, urban geprägter Stadtteil im Westen von Essen, der sich durch eine hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindung auszeichnet. Der Marktplatz Frohnhausen bildet das lebendige Herz des Quartiers und ist fußläufig erreichbar. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Wochenmarktangebote, Bäckereien, Apotheken sowie vielfältige gastronomische Betriebe, die den Stadtteil besonders attraktiv für Bewohner aller Altersgruppen machen.

Ausstattung

Befuerung	Gas
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Online-ID:
WNNZUFBH

Objekt-Nr.:
WI 60595



Die verkehrliche Anbindung ist optimal: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind die Autobahnen A40 und A52 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung in die Essener Innenstadt, nach Mülheim an der Ruhr, Duisburg sowie in Richtung Düsseldorf gewährleistet ist. Ergänzt wird dies durch ein dichtes ÖPNV-Netz mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine komfortable Anbindung an die Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie angrenzende Stadtteile sicherstellen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Westpark. Diese großzügige Grünanlage bietet Raum für Erholung, Sport und Freizeit und bildet einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Alltag. Spazier- und Radwege, Spiel- und Liegewiesen sowie Veranstaltungsflächen machen den Westpark zu einem beliebten Treffpunkt im Stadtteil.

Das Umfeld ist geprägt von überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Bauzeiten, kombiniert mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die Mischung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen sorgt für ein lebendiges, gut frequentiertes Quartier mit hoher Wohn- und Standortqualität. Insgesamt vereint Essen-Fronhausen urbanes Leben, kurze Wege und grüne Rückzugsorte – eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant ist.

Ausstattungs-Beschreibung

Dachform: Satteldach mit Betonpfannen, wärmegeklämmt

Fassade: gestrichene Stulfassade

Fenster: weiße Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung, bereits gestrichen

Treppenhäuser: Steintreppenhäuser

Haustüren: modernisiert

Bäder: nach und nach modernisiert

Heizungsart: Gasetagenheizungen (Baujahre 1998–2025) verbrauchsabhängige Abrechnung direkt durch die Mieter

Bodenbeläge: Fliesen in Küchen und Bädern, sonst überwiegend Laminat

Die Gebäude wurden laufend instand gehalten. In den vergangenen Jahren erfolgten wiederkehrend Modernisierungen an Bädern, Bodenbelägen und Teilen der Elektroinstallation.

Die Fassaden befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand. Perspektivisch bietet sich eine optische Aufwertung durch Reinigung (z. B. Hochdruckreinigung) und einen neuen Fassadenanstrich an. Die Fensterrahmen aus Holz sind funktionsfähig und wurden weiß gestrichen.

Wohnflächen & Mieteinnahmen:

Haus 1: ca. 546 m² Wohnfläche

Haus 2: ca. 494 m² Wohnfläche

Gesamtwohnfläche: ca. 1.040 m²

Jahresnettokaltmiete IST: 79.743 €

Jahresnettokaltmiete SOLL: 98.996 €

Die letzten Mietanpassungen wurden 2024 vorgenommen. Der aktuelle durchschnittliche Mietpreis liegt bei ca. 5,73 €/m² und damit deutlich unter dem örtlichen Mietniveau.

Mietsteigerungspotenzial:

Der örtliche Mietspiegel in Essen-Fronhausen liegt perspektivisch bei ca. 9,50 €/m², das ergibt eine Jahresmiete Soll 98.996,00- €. Daraus ergibt sich für Kapitalanleger ein erhebliches Mietsteigerungs- und Wertentwicklungspotenzial, sowohl durch weitere Mietanpassungen im gesetzlichen Rahmen als auch durch moderate optische und technische Maßnahmen.

Zwei Wohnungen werden derzeit neu vermietet zu einer Nettokaltmiete von ca. 9,45 €/m². Eine dritte Wohnung ist entkernt und kann saniert sowie anschließend neu vermietet werden.

Energiekennwerte:

-Haus 1: Baujahr: 1953 Energiekennwert: 203,9 kWh/(m²·a) Träger: Gas

Energieeffizienzklasse: G

-Haus 2: Baujahr: 1953 Energiekennwert: 232,6 kWh/(m²·a) Träger Gas

Energieeffizienzklasse: G

Stellplätze sind nicht vorhanden, jedoch stehen öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Die Immobilie ist aktuell mit einer schnellen Internetverbindung (bis zu 250 Mbit/s) versorgt – ein Glasfaseranschluss ist für das kommende Jahr geplant.

DSL ist derzeit verfügbar. Der Glasfaserausbau wird zwischen 09.01.2026 - 01.12.2026 abgeschlossen sein.

Objektbeschreibung

+++ Um das vollständige Exposé zeitnah zu erhalten, tragen Sie sich mit ihren vollständigen Daten ein. Somit können wir Sie telefonisch kontaktieren und einen Besichtigungstermin vereinbaren. Einen Termin zur Open-House-Besichtigung können Sie bequem über den im Exposé enthaltenen QR-Code oder über den dort angegebenen Link buchen +++

Zum Verkauf stehen zwei massive Mehrfamilienhäuser in markanter Ecklage im Stadtteil Essen-Fronhausen, direkt am örtlichen Marktplatz. Die Gebäude verfügen über zwei separate Hauseingänge und bilden baulich eine geschlossene Eckbebauung. Es handelt sich um zwei eigenständige Mehrfamilienhäuser, die funktional und optisch eine Einheit darstellen.

Jedes Haus umfasst zehn Wohneinheiten, verteilt auf 5 Etagen mit jeweils zwei Wohnungen pro Etage. Insgesamt stehen somit 20 Wohnungen zur Verfügung. Die Objekte eignen sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen und deutlichem Entwicklungspotenzial.

Die Mieterstruktur ist solide und langfristig angelegt. Die Immobilie eignet sich sowohl für Investoren mit Fokus auf Bestandshaltung als auch für Kapitalanleger, die eine gepflegte Wohnimmobilie in urbaner Lage suchen. Dieses Immobilienangebot überzeugt durch seine solide Bausubstanz, laufende Instandhaltung und ein deutliches Mietsteigerungspotenzial. Eine attraktive Gelegenheit für Investoren, die auf stabile Erträge und langfristige Wertsteigerung setzen.

Die Häuser wurden im Jahr 1953 in massiver Bauweise vollständig wiederaufgebaut. Beide Gebäude sind voll unterkellert und mit gedämmten Satteldächern ausgestattet. Die Dachgeschosswohnungen sind ausgebaut und genehmigt.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m²·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Verpassen Sie diese einmalige Gelegenheit nicht und vereinbaren gleich einen Termin zur Besichtigung. Rufen Sie jetzt an. Wir freuen uns auf Sie.

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Bitte klicken Sie auf unsere Homepage unter folgendem Link

<https://wuestenrot-immobilien.de/immobilienangebote/makler-innen-vor-ort/muelheim-an-der-ruhr-ersan-aslan/>

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Impressionen

