

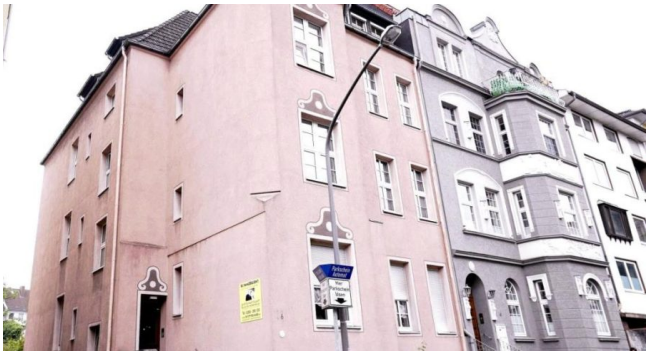
Portfolio für Entwickler und Strategen: 7 Mehrfamilienhäuser in Essen und Oberhausen.

Verkauft

2.995.000 €

Wohnfläche: 2824.87 m²	**Zimmer:** 1
Baujahr: 1954	**Lage:** 45139 Essen

Weitere Eindrücke









Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshausportfolio, bestehend aus insgesamt sieben Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern in den Städten Essen und Oberhausen. Sämtliche Liegenschaften befinden sich im Eigentum eines Eigentümers und wurden über Jahre hinweg klassisch im Bestand gehalten und bewirtschaftet.

Die Gesamtfläche laut Mietverträgen beträgt insgesamt 2.954,87 m² und setzt sich aus 2.824,87 m² Wohnfläche sowie 130,00 m² Nutzfläche zusammen. Insgesamt umfasst das Portfolio 51 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten.

Die aktuellen IST-Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 241.342,68 EUR jährlich. Unter Berücksichtigung moderater Mietanpassungen ergibt sich auf Basis der kalkulierten Soll-Mieten ein realistisches Mietpotenzial von insgesamt 262.657,20 EUR jährlich. Bei der Berechnung der Soll-Mieten wurden die Vorgaben zur Kappungsgrenzen berücksichtigt. Wohnungen in Essen mit derzeitigen Kaltmieten unterhalb von 6,90 EUR/m² wurden auf dieses Niveau angepasst. Für die Einheiten in Oberhausen erfolgte eine konservative Anpassung auf 6,70 EUR/m², sofern die aktuellen Mieten darunter liegen. Das tatsächliche Entwicklungspotenzial der Liegenschaft zeigt sich insbesondere bei den in den vergangenen Jahren erfolgreich realisierten Neuvermietungen. Hier konnten regelmäßig marktgerechte Kaltmieten zwischen 8,00 EUR/m² und 9,00 EUR/m² erzielt werden.

Derzeit befinden sich drei Wohnungen infolge bereits ausgesprochener Kündigungen in der Neuvermietung. Die entsprechenden Wohnungen wurden bereits bei der kalkulierten Soll-Miete berücksichtigt.

In Essen umfasst das Portfolio vier Objekte. Hierzu zählt ein Wohn- und Geschäftshaus in Frillendorf aus dem Baujahr 1910 mit sieben Wohnungen sowie einer als Gaststätte genutzten Gewerbeeinheit. Das Objekt ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei Garagen. Ergänzt wird der Essener Bestand durch drei zusammenliegenden Mehrfamilienhäuser im Südostviertel, die nach Kriegszerstörung in den 1950er-Jahren wiederaufgebaut wurden. Diese Häuser verfügen zusammen über 26 Wohnungen und sind vollständig unterkellert. Der Großteil der Wohnungen verfügt über Balkone.

In Oberhausen-Osterfeld befinden sich drei weitere Objekte. Ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1907 verfügt über fünf Wohnungen sowie über eine Gewerbeeinheit, die derzeit als Massagepraxis genutzt wird. Darüber hinaus gehören sechs Garagen und zwei Stellplätze zu diesem Objekt.
Die drei Häuser in Oberhausen befinden sich unmittelbar nebeneinander und bilden einen zusammenhängenden Gebäudekomplex. Die zwei Häuser wurden in Wohnungseigentum aufgeteilt

(WEG). Beide Häuser wurden ursprünglich im Jahr 1907 errichtet, nach Kriegszerstörung in den 1950er-Jahren wiederaufgebaut und im Jahr 2015 durch den Umbau einer ehemaligen Gaststätte um zwei zusätzliche Wohneinheiten erweitert. Insgesamt verteilen sich hier 13 Wohnungen auf eine Wohnfläche von über 800 m².

Insgesamt handelt es sich um ein solides Bestandsportfolio mit stabilen Mieteinnahmen und vorhandenem Entwicklungspotenzial. Insbesondere die teilweise unter Marktniveau liegenden Bestandsmieten sowie die bereits erzielten Neuvermietungsmieten bieten Investoren Möglichkeiten zur weiteren wirtschaftlichen Optimierung des Bestandes.
Lage
45139 Essen – Frielendorf

: Die Lage bietet eine ruhige, etablierte Wohnatmosphäre mit guter Anbindung an die Innenstadt. Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, wodurch sich die Wohnungen besonders für Berufstätige und Paare eignen. Die Kombination aus angenehmem Wohnumfeld und urbaner Nähe sorgt für eine stabile Nachfrage und gute Vermietbarkeit.

45138 Essen – Südostviertel:

Eine äußerst gefragte Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, was insbesondere für ältere Mieter attraktiv ist. Gleichzeitig profitieren junge Mieter und Berufspendler von der sehr guten Verkehrsanbindung: Der Hauptbahnhof ist in kürzester Zeit erreichbar, ebenso das Autobahnnetz. Die Lage spricht damit mehrere Zielgruppen an und bietet hervorragende Voraussetzungen für eine schnelle Vermietung.

46117 Oberhausen -Osterfeld: Die Lage überzeugt durch ihre solide Wohnstruktur und eine ausgewogene Infrastruktur. Dank guter Anbindung und Nähe zu Versorgungseinrichtungen spricht das Umfeld sowohl Singles als auch Paare und kleine Haushalte an. Diese breite Zielgruppe sorgt für geringe Leerstandsrisiken und unterstützt die langfristige Wertstabilität der Kapitalanlage.
Ausstattung
Alle Objekte befinden sich in einem guten Pflegezustand. Der energetische Zustand muss jedoch in den kommenden Jahren angepasst bzw. verbessert werden. Die bereits durchgeführten Modernisierungen entnehmen Sie bitte dem Exposé.

Online ansehen

Dorstener Str. 313
46145 Oberhausen
+49 208 29 01 20
info@kl-immo-web.de
https://kl-immo-web.de
Geschäftsführer:
Juliana Lang
Alexander Khaet