

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83 a-c/85

52349 Düren

Mobil: 004917660149697

Fax: 0049242149163225

E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)

Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



**”Essen/Gerschede! Top sanierte ETW-Wohnung in sehr gepflegter und ruhigen Lage zu verkaufen!”**



**mhi** GRUPPE

[www.MHI-GRUPPE.de](http://www.MHI-GRUPPE.de)

Steinpfad 12, 45357 Essen / Gerschede

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
 DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
 Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
 52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
 Fax: 0049242149163225  
 E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
 Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



## Beschreibung

Die hier angebotene und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines in 2014 modernisierten 4-Parteien-Haus, welches ca. 1963 in massiver und voll unterkellerten Bauweise als Bestandteil einer offenen und durchgrüneten Quartiersbebauung errichtet wurde.

Die umfangreiche Modernisierung des Gemeinschaftseigentums (2014) umfasste z.B. neue Kunststofffenster, Modernisierung der Außenfassade durch Aufbringung eines geeigneten Wärmedämmverbundsystems (EPS-Wärmedämmung), neuer Treppenhausanstrich uvm. Die letzte Modernisierung der Wohnung fand zum selben Zeitpunkt statt.

Die Wohnung verfügt insgesamt über 3 Zimmer (Küche, Diele, Bad, Balkon). Die helle und freundliche Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung der Räumlichkeiten mit ausreichend Platz.

Vermietet ist die Wohnung an einen solventen Mieter seit 2022.

Die Wohnanlage wird über eine professionelle Wohnungsverwaltung als Mietpool oder auch Wohn-Eigentümerverswaltung, sowie Sondereigentumsverwaltung für die Eigentümer betreut.

Die aktuelle Netto-Miete beträgt 6420,00 € netto im Jahr.

Weitere Informationen/Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage!

externe Objnr	LJ317
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
PLZ	45357
Ort	Essen / Gerschede
Land	Deutschland
Etage	1
Wohnfläche	ca. 71,51 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	169.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer
Hausgeld	284,07 €
Baujahr	1963
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	79 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	10.02.2025
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr lt.	1963
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagezahl	1
Fahrsstuhl	Kein Fahrsstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	Nach Vereinbarung!
Haustiere	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



## Lage

Essen-Gerschede (auf Borbecker Platt Gasche genannt) ist ein nordwestlicher Stadtteil der Stadt Essen, in dem überwiegend Wohnbebauung mit Grünanlagen dominieren. Zugleich bildet er im Stadtbezirk IV den kleinsten Stadtteil.

Der S-Bahn-Haltepunkt Essen-Gerschede bietet mit der Linie S9 eine direkte Verbindung nach Wuppertal über den Stadtkern und nach Haltern am See über Bottrop. Die Straßenbahnlinie 103 und die Buslinien 143, 185 und 186, sowie der Nachtexpress NE12 der Ruhr Bahn führen durch Gerschede.

Quelle: Wikipedia

Umliiegend - in wenigen Gehminuten - erreichen Sie eine Schule, Spielplätze, sowie verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf.

---

## Ausstattung Beschreibung

- ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon mit Blick auf die Grünanlage
- weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
- Gas-Zentralheizung
- Elektrik von 2015
- Gegensprechanlage
- Wärmedämmung der Außenwände 2014
- oberste Geschoßdecke und Kellerdecke wärmegeklämt
- Bodenplatte und Geschosdecken aus Stahlbeton
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss 2015
- Vinyl-Fußbodenbelag
- allgemeiner Trockenboden
- zwei Kellerräume und ein Abstellraum im Dachgeschoss
- Für Kapitalanleger - Mietpool möglich (keine Voraussetzung)

---

## Sonstige Angaben

Ihr direkter Ansprechpartner:  
Hans-Detlef Wächter, 0176 - 60149697

Haben sie Fragen? Rufen Sie uns unverbindlich an, oder senden uns Ihre Kontaktdaten mit Telefonnummer per E-Mail zu. Wir werden dann kurzfristig mit Ihnen Kontakt aufnehmen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem, oder den Käufern (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten tragen der, oder die Käufer.

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
Mariaweyerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe unserer Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung lösen gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Widerrufsbelehrung Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Information.

---

## Objekttitel

”Essen/Gerschede! Top sanierte ETW-Wohnung in sehr gepflegter und ruhigen Lage zu verkaufen!”

---

### Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.