

KAPITALANLAGE vs EIGENNUTZUNG, Sie entscheiden! Gut vermietete DG-Wohnung in guter Lage.



Hagedornstraße 44
45357 Essen
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf - Wohnung
Preis	129.000 €
Käuferprovision	3,15% inkl.gesetzl.Mwst.
Zimmer	2,5
Wohnfläche ca.	59 m ²
Etage	2. OG
Etagenzahl	3
Etagenlage	DG
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	350 €
Warmmiete	530 €
Nebenkosten	180 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Mtl. Mieteinnahmen	530 €
Vermietet	Ja
Objektzustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2024

Qualität der Ausstattung	normal
Verfügbar ab	nach Absprache
Grundstücksfläche ca.	630 m ²
Bodenbelag	Fliesen, Vinylboden
Keller	Ja
Abstellraum	Ja
Bad	Dusche
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	5 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	10 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	15 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	35 Min.
Baujahr ca.	1967
Baujahr Anlagentechnik	2008
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis: Ausstellungsdatum	2021
Energieausweis: gültig bis	2031

Provisionshinweis

3,15% inkl.gesetzl.Mwst. Käuferprovision, verdient und fällig nach notarieller Beurkundung.

Beschreibung

Diese gemütliche 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet komfortablen Wohnkomfort in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage.

Highlights der Wohnung:

Geräumiges und helles Wohnzimmer, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Gemütliches Schlafzimmer, ideal für erholsame Nächte.

Moderner Küchenraum, der sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt.

Modernes Badezimmer mit Wohlfühlausstattung

Praktischer Flur und Abstellraum, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Einheitlicher und moderner Bodenbelag, der für eine stilvolle Optik sorgt.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die nach einer attraktiven und wertbeständigen Immobilie suchen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Essen-Bedingrade überzeugt durch seine ruhige und dennoch gut angebundene Lage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Ebenso ist die Autobahnanbindung an die A42 in wenigen Minuten erreichbar.



Blick auf Garagen



Vorderansicht



Wohnzimmer



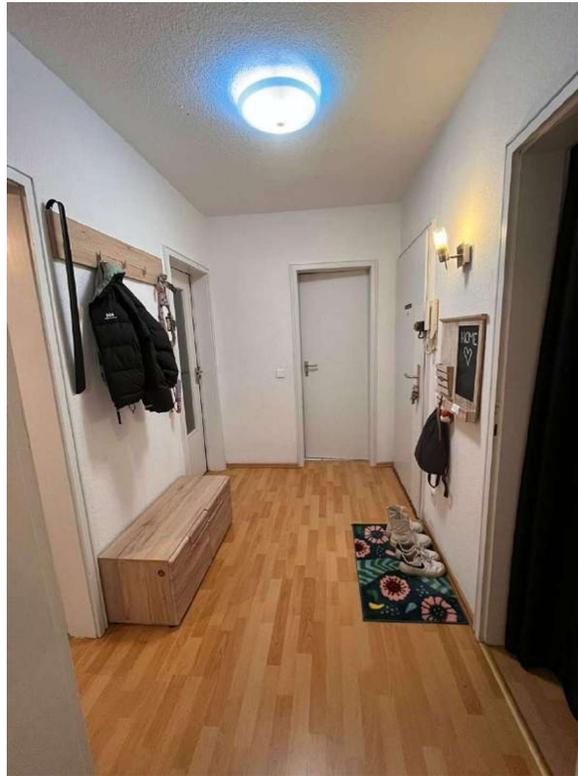
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Flur



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad



Bad



Bad



Küche



Küche



Küche



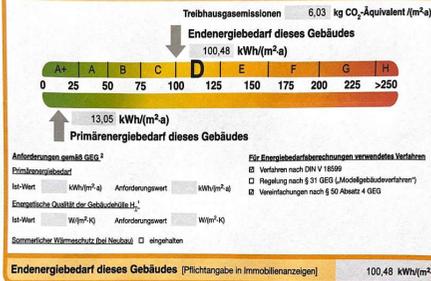
Küche

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005552354 2

Energiebedarf



Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁵: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65% EE-Regel durch sonstige Erzeugungsanlagen nach § 71 Absatz 1, 4 GEG, z.B. Photovoltaik mit 1,1 bis 1,5 kWh/(m²·a)

Heizungsanlage (Wärmepumpe) (§ 71h)

Biomasseanlage (§ 71g)

Solarthermieanlage (§ 71f)

Nutzung von Biomasse oder Wasserkraft-Anlagen (§ 71g)

Nutzung von Wasserkraft (§ 71g)

Solarthermieanlage (§ 71f)

Solarthermieanlage (§ 71f)

Solarthermieanlage (§ 71f)

Erfüllung der 65% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 1 GEG

Anteil der erneuerbaren Energie: Anteil EE⁶ Anteil EE⁷ Anteil EE⁸

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt⁹

Anteil EE⁶

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage. Summe¹⁰

Vergleichswerte Endenergie¹



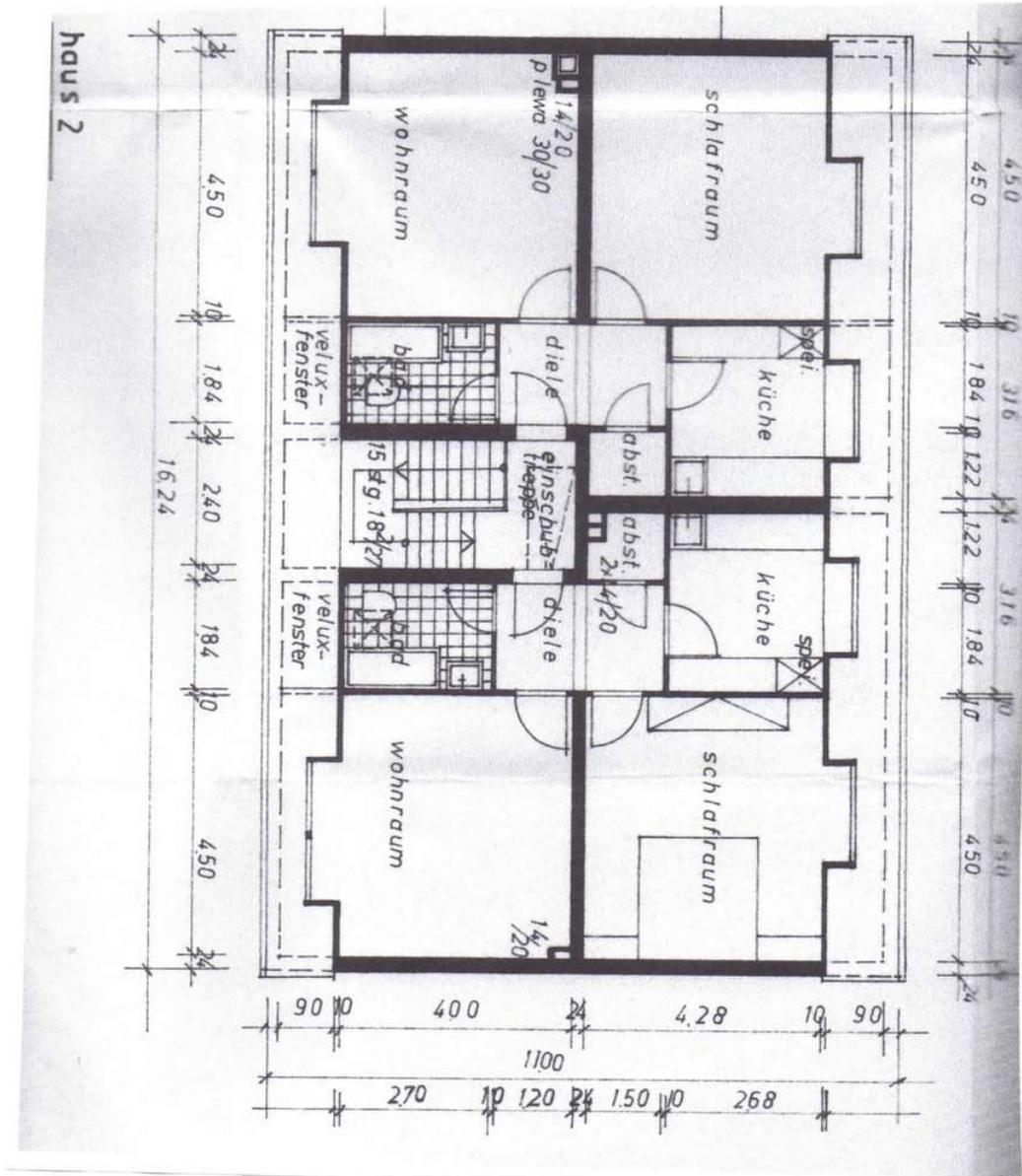
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die ausgetauschten Bauteile oder bauteilspezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes, zulassen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubauten sowie bei Modernisierung im Fall des § 60 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubauten
⁴ EE: Erdenergieheizung, MfH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Installation in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Überarbeitung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energieausweis

Hagedornstraße 44_Grundriss DG



Ihr Ansprechpartner



André Scholz

HomeRaum Immobilien André Scholz e.K.

Tempelhofer Weg 4

45699 Herten

Telefon: +4915224584828

Homepage: www.homeraum.de

E-Mail: info@homeraum.de

Das in diesem Exposé zum Kauf angebotene Objekt wird vermittelt über HomeRaum Immobilien e.K., Tempelhofer Weg 4, 45699 Herten, HRA6286.

Durch den Erhalt des Exposé stimmen Sie einer Zusammenarbeit mit HomeRaum Immobilien e.K. zu und sind darüber informiert, dass bei erfolgreicher Vermittlung des Objektes eine Käuferprovision i.H.v. 2,5% des notariell beurkundeten Verkaufspreises an HomeRaum Immobilien e.K. zu zahlen ist.