



KAPITALANLAGE-EXPOSÉ

Karnaper Markt 3

45329 Essen-Karnap · Mehrfamilienhaus unter Denkmalschutz

KAUFPREIS

470.000 €



DATENBLATT

Objekt auf einen Blick

Objektart	Mehrfamilienhaus	Kaufpreis	470.000 €
Wohnfläche ca.	321 m ²	Kaufpreis pro m ²	1.464 €
Einheiten	4	x-fache Miete	18,0
Grundstücksfläche	277 m ²	Mieteinnahmen p.a. (Soll)	26.040 €
Baujahr	1927	Mieteinnahmen p.a. (Ist)	26.040 €
Heizungsart	Gas Zentral	Mieteinnahmen €/m ²	6,76 €
Energieeffizienzklasse	F	Provision für Käufer	0 %
Garagen / Stellplatz	0 / 0		

BESCHREIBUNG

Attraktive Kapitalanlage unter Denkmalschutz in Essen-Karnap

Zum Verkauf steht eine attraktive Kapitalanlageimmobilie auf einem ca. 277 m² großen Grundstück in gefragter, zentraler Lage von Essen-Karnap, direkt am Karnaper Markt.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus dem Jahr 1927 beherbergt vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 321 m² – vollvermietet und in gepflegtem Allgemeinzustand.

2015 wurden Sanitäranlagen, Heizkörper und die Gaszentralheizung umfassend erneuert; 2021 kam ein neuer Durchlauferhitzer hinzu. Die isolierverglasten Holzfenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei.

Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von rund 26.040 € und weiterem Mietsteigerungspotenzial aufgrund von Lage und Mietspiegel ist dies ein solides Investment mit Entwicklungsperspektive – ideal für Kapitalanleger.





AUSSTATTUNG

Zustand & technische Ausstattung

Heizungsart	Zentral / Gas
Fenster	Isolierverglast, Holz
Sanitäranlagen	2015 erneuert
Elektroinstallation	Inkl. FI-Schalter
Denkmalschutz	Eintragung vorhanden (erhöhte AfA)

KEY FACTS

- Sanitäranlagen, Heizkörper & Gaszentralheizung 2015 modernisiert
- Durchlauferhitzer 2021 erneuert
- Denkmalschutz mit steuerlicher Sonder-AfA
- Vollvermietet mit weiterem Mietsteigerungspotenzial
- Lebendige, zentrale Lage direkt am Karnaper Markt

STANDORT

Essen-Karnap

Die Immobilie liegt direkt am Karnaper Markt – dem lebendigen Mittelpunkt des Stadtteils mit Wochenmarkt, Nahversorgung, Cafés und Stadtteilzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und ÖPNV (U11, Buslinien) sind fußläufig erreichbar. Grünflächen entlang der Emscher laden zur Freizeitgestaltung ein – eine attraktive Lage für Mieter aller Altersgruppen.

ÖPNV	ca. 250 m	Grundschule	ca. 450 m
Supermarkt	ca. 500 m	Kindergarten	ca. 850 m
A42	ca. 2,2 km	A2	ca. 5,7 km



Impressionen



Mieteinnahmen im Überblick

Karnaper Markt 3 · 45329 Essen · 4 Wohneinheiten · aktuell vollvermietet

BEZ. EINHEIT	WOHNFLÄCHE	KALTMIETE	PREIS/M²	NEBENKOSTEN	HEIZKOSTEN	GESAMTMIETE	EINZUG
EG	80,00	550,00 €	6,88 €	260,00 €	110,00 €	920,00 €	01.01.2018
1. OG	80,00	550,00 €	6,88 €	350,00 €	—	900,00 €	01.05.2021
2. OG	80,00	520,00 €	6,50 €	160,00 €	110,00 €	790,00 €	01.12.2025
DG	80,00	550,00 €	6,88 €	260,00 €	90,00 €	900,00 €	01.09.2026
Gesamt / Monat	320,00	2.170,00 €	Ø 6,78 €	1.030,00 €	310,00 €	3.510,00 €	
Jahresgesamt	3.840,00	26.040,00 €	Ø 6,78 €	12.360,00 €	3.720,00 €	42.120,00 €	

JAHRESNETTOKALTMIETE	WOHNFLÄCHE GESAMT	Ø KALTMIETE / M²
26.040 €	320 m²	6,78 €

KARNAPER MARKT 3

Ein solides Investment mit Charakter.

KONTAKT

RAV2 Real Estate GmbH
Stegemannsweg 93
45897 Gelsenkirchen,
Germany

TEL: +49 (0)173 5237169
Mobil: +49 (0) 162 2477823
arbeitrav2@gmail.com

KAUFPREIS

470.000 €

Wohnfläche	321 m ²
Einheiten	4
x-fache Miete	18,0
Provision Käufer	0 %

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorinformation; Rechtsgrundlage ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.