



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Essen  
Herr Ronald Woschick  
Alfredstraße 81  
45130 Essen

Telefon +49 201 89076416  
Telefax +49 351 8993321  
E-Mail woschick@impro.de  
Website www.impro.de



### Mehrfamilienwohnhaus in Essen-Borbeck

- ID 0417/24
- € 285.000,00 EUR (VB)
- % zzgl. 7,14% Provision inkl. Mwst.
- 📍 45355 Essen  
Germaniastraße 241
- 🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	ca. 1903	Wohnfläche	399,24 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	6	Balkon	Ja	Energieausweis	nicht vorhanden
Ist-Miete p.a	25.620 EUR	Soll-Miete p.a	33.536,16 EUR	Terrasse	Ja
Erschließung	voll erschlossen				

### Objektbeschreibung

#### Lage:

- in guter Wohnlage von Borbeck-Mitte
- ruhige Lage mit guter infrastruktureller Erschließung
- sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

#### Gebäudebeschreibung:

- Massivbauweise
- zwei Vollgeschosse
- Dachgeschoss ausgebaut
- voll unterkellert
- straßenseitig Stuckfassade, teilweise verputzt, Rückseite verputzt
- Eingangsbereich mit Holzeingangstür, Fußboden gefliest
- Treppenhaus mit Holzinnentreppe
- einige isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster, überwiegend Holzrahmenfenster, teilweise Außenjalousien
- Beheizung über Gasheizungen (je Wohnung eine Gasheizung), Standort Keller, eine Gasheizung Angabegemäß nicht funktionsfähig
- Fußböden in den Wohnungen: Fliesen, Laminat, textiler Belag und PVC
- Gegensprechanlage
- Reparaturstau vorhanden

#### Hinweise:

- Die Nutzflächen wurden einer Aufstellung der Eigentümerin entnommen. Lt. Flächenaufstellung verfügt die Immobilie über eine Wohnfläche von 399,24 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche lt. der vorliegenden Mietverträge beträgt jedoch nur 374,80 m<sup>2</sup>.

- Lt. Angabe des ehemaligen Geschäftsführers der Eigentümerin besteht auf dem Grundstück der Verdacht auf Cadmium-Kontamination. Die Kosten für den erforderlichen Bodenaustausch wurden mit ca. EUR 10.000,00 beziffert. Angaben zur Verifizierung liegen nicht vor.
- Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Insolvenzverfahrens, ein schriftliches Kaufangebot ist erforderlich.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

### Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

