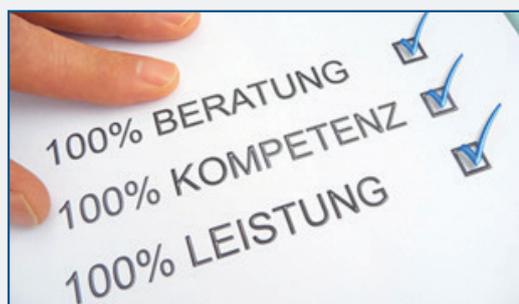


Exposé



Gut vermietetes und in vielen Bereichen modernisiertes/saniertes Wohn- und Geschäftshaus in der Essener Innenstadt



XCORP

IMMOBILIEN GMBH

Hufelandstraße 2 · 45147 Essen

Tel: 0201 / 74 76 95 11



Die Xcorp Immobilien GmbH mit Sitz in Essen vermittelt und weist den Abschluss von Kauf- und Mietverträgen in den Ballungsräumen des Ruhrgebiets sowie im nördlichen Rheinland nach. Zudem verwaltet das Unternehmen unter Geschäftsführer Stefan Pásztor in dieser Region Wohn- und Gewerbeimmobilien und erstellt Immobilien-Wertgutachten.

Egal ob bei der Vermarktung oder Verwaltung: Im Vorfeld werden von der Xcorp Immobilien GmbH alle Objektunterlagen wie Baupläne, Flurkarten, Grundbücher und mögliche Wegerechte, etc. geprüft; fehlende Unterlagen werden besorgt und ergänzt.

Denn nur wer die Liegenschaft genau kennt, kann sie optimal vermarkten und verwalten, ihren Marktwert realistisch einschätzen und mögliche Mietsteigerung- und Kosteneinsparpotentiale erkennen.

Zum Kundenkreis der Immobilienfirma, die 2004 gegründet wurde, zählen unter anderem private Immobilieneigentümer, Investoren, Banken und große Vermögensverwaltungen sowie Versicherungsunternehmen.

Immobilienvermarktung und Verkehrswertermittlung

Alle Immobilien, die veräußert werden sollen, werden im Vorfeld umfassend besichtigt. Auf diesem Wege werden die Vorzüge der jeweiligen Liegenschaft erkannt und können in den Verkaufsunterlagen, die Exposés genannt werden, mit Fotos fachgerecht präsentiert werden.

Die Xcorp-Immobilienprofis kümmern sich ferner um die Erstellung des Energieausweises, der beim Verkauf und bei der Vermietung vorliegen muss.

Auf Basis dieser Informationen werden zusammen mit dem Immobilienverkäufer die Werbemaßnahmen festgelegt. Diese umfassen u.a. neben Anzeigen in Zeitungen und Internetportalen den Druck von Flyern oder das Aufstellen von Verkaufsgalgen, sowie Homestagingmaßnahmen.

Jede Immobilie ist ein Einzelstück, das individuell vermarktet werden muss.

Grundlage für eine möglichst zeitnahe Vermarktung ist eine realistische Markteinschätzung über den erzielbaren Verkaufspreis. Neben der Marktkennntnis und der aktuellen Nachfragesituation nach vergleichbaren Objekten fließen darin auch Daten von Statistikämtern und Gutachterausschüssen ein. Und nicht zuletzt auch die jahrelange Erfahrung der Xcorp Experten.

Immobilienverwaltung aus erster Hand

Neben der Vermarktung ist die Immobilienverwaltung das zweite Standbein der Essener Firma.

Die Xcorp Immobilien GmbH hat jahrelange Erfahrung in der professionellen Betreuung von Mietwohnungen sowie gewerblichen Mietflächen wie u.a. Büros, Arztpraxen, Logistikflächen und Ladenlokalen. Dabei betreut es ausschließlich Gebäude im Ruhrgebiet sowie dem angrenzenden Rheinland. Diese Nähe sichert eine fachgerechte Bewirtschaftung und die Möglichkeit eines raschen Eingreifens, sofern dies in Notlagen nötig ist, wie etwa bei Sturm- oder Wasserschäden. Für die Mieter existiert eine 24 Stunden Erreichbarkeit an 365 Tagen im Jahr.

Die Immobilienprofis haben nicht nur die reine Verwaltung, sondern vielmehr den Werterhalt und die Wertsteigerung des anvertrauten Immobilienvermögens im Fokus. Dies beinhaltet u.a. die regelmäßige Begehung und Begutachtung nebst dem Kontakt zu den Mietern. Jeder Eigentümer erhält betriebswirtschaftliche Kennzahlen über Mietzahlungseingänge, eventuelle Rückstände sowie Ausgaben für Reparaturen und Instandhaltungen.

Wenn geboten, werden energetische Sanierungen oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wert zu steigern und langfristige Mietverhältnisse zu sichern.

Alle Mitarbeiter von Xcorp Immobilien GmbH verfügen über eine immobilienwirtschaftliche beziehungsweise kaufmännische Ausbildung und bilden sich regelmäßig weiter. So fließen beispielsweise Gesetzesänderungen und immobilienrechtliche Urteile unmittelbar in ihre Arbeit ein. Nicht nur bei neuen gesetzlichen Bestimmungen, sondern auch in Sachen Gebäude-Wertermittlung und Marketing sind die Immobiliendienstleister immer auf dem aktuellen Wissensstand.

Umfassendes ehrenamtliches Engagement

Seit über 19 Jahren ist Xcorp-Geschäftsführer Stefan Pásztor ferner als Vorsitzender des Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Essen e.V., tätig. Außerdem ist er Mitglied im Gutachterausschuss in der Stadt Essen und Dozent am Europäischen Bildungszentrum der Wohn- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum.

Zudem ist er Vorstandsmitglied in der WIB24, Westdeutsche Immobilienbörse e.V..

Stefan Pásztor ist zudem als Zwangs- und Nachlassverwalter von Immobilienvermögen tätig und wird regelmäßig von neun nordrhein-westfälischen Amtsgerichten zum Zwangsverwalter bestellt.

Eckdaten

Ort:	45127 Essen
Ortsteil:	Innenstadt
Straße:	Viehofer Straße 68
Grundstücksfläche ca.:	327 m ²
Wohn- und Nutzfläche insgesamt ca.:	1.360 m ²
davon Wohnfläche ca.:	574 m ²
davon Gewerbefläche ca.:	786 m ²
Jahresnettomiete-IST rd.:	130.022,00 EUR
Jahresnettomiete-SOLL rd.:	145.022,00 EUR
Keller:	Das Gebäude ist unterkellert
Baujahr:	1962 Ursprungsbaujahr mit mannigfaltigen Modernisierungen und Sanierungen, zuletzt in 2019 (Details siehe Exposé)
Heizung:	Fernwärme

Energieausweis Wohngebäude

Befeuerungsart:	Fernwärme
Energieausweis:	Verbrauchsausweis vom 20.12.2018
Endenergieverbrauch:	74 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	B
Energieausweis Baujahr:	1979
Energieausweis gültig bis:	19.12.2028

Energieausweis Nichtwohngebäude

Befeuerungsart:	Fernwärme
Energieausweis:	Verbrauchsausweis vom 20.12.2018
Endenergieverbrauch:	74 kWh/(m ² ·a)
Endenergieverbrauch Strom:	2 kWh/(m ² ·a)
Energieausweis Baujahr:	1979
Energieausweis gültig bis:	19.12.2028

Besondere Merkmale:	Gut vermietetes, in vielen Bereichen modernisiertes und saniertes Wohn- und Geschäftshaus mit langfristigen Mietern und Fernwärmeheizung
Kaufpreis:	2.650.000,00 EUR
Maklerprovision:	Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Xcorp Immobilien GmbH eine Maklerprovision von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Provision berechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Makler auch für die andere Seite provisionspflichtig tätig ist und seit 2014 die Hausverwaltung durchführt, wessenthalben das Objekt inhaltlich auch so präzise beschrieben werden kann. Nach Absprache kann, muss aber nicht, die Verwaltung von uns weiter durchgeführt werden.

Xcorp Immobilien GmbH
Hufelandstraße 2
45147 Essen
info@xcorp.de
www.xcorp.de

Objekt

Das Renditeobjekt wurde ursprünglich 1962 erbaut, vom jetzigen Eigentümer/Verkäufer in 2014 erworben und in den Bereichen, in denen es aufgrund eines Leerstandes möglich war, liebevoll und unternehmerisch klug wie folgt umgeplant und modernisiert:

1.) Erdgeschoss inkl. Großteile des Kellergeschosses

Hier erfolgte in 2016 die Sanierung/der Umbau zum damals eröffneten Froschkönig, einer Burger-Bar, die, anlehnend an das Konzept „Hans im Glück“, für rund EUR 250.000,00 in den Bereichen Heizung, Sanitär, Elektro, Decken, Wände und Lüftung unter Einbeziehung der Kellerbereiche erneuert wurde. Im Kellerbereich befinden sich die getrennten Herren- und Damen-WC-Anlagen sowie Lagerflächen, Büroräume und die Spülküche.

Im Bereich des Kellergeschosses wurden darüber hinaus separate Einzelmieterkeller für die in den Geschossen II bis IV befindlichen Mietwohnungen abgetrennt und errichtet.

Seit dem 01.09.2018 sind die gastronomischen Bereiche im Erdgeschoss und Untergeschoss bis zum 31.12.2027 an einen regelmäßig zahlenden Mieter vermietet, der zum 01.07.2022 nochmal um 5 1/2 Jahre verlängert nachdem er seit dem 01.03.2020 Untermieter beim seinerzeitigen Hauptmieter war.

Die aktuelle monatliche Grundmiete beträgt EUR 3.000,00 und wird aufgrund einer Staffelmietvereinbarung zum 01.09.2023 auf EUR 3.250,00 pro Monat erhöht. Dieser Mieter hat Erweiterungsbedarf angezeigt, der in der in der noch auszubauenden 1. Etage in Form eines geplanten Cafés umgesetzt werden soll. Details entnehmen Sie bitte den weiteren Ausführungen. Die Modernisierungs- und Sanierungskosten für den Restaurantumbau beliefen sich ohne teilweise mitvermietetes, hochwertiges Inventar auf rund EUR 250.000,00.

Die im Erdgeschoss befindliche weitere Mietfläche wird durch einen Friseur genutzt, der seit 2009 Mieter ist und sich zuletzt in 2021 die Mietfläche bis einschließlich 31.12.2026 gesichert hat.

2.) 1. Obergeschoss

Die Bürofläche im 1. Obergeschoss wird vertragsgleich zu dem Mietvertrag bzgl. des Restaurants im Erdgeschoss mit einer Vertragslaufzeit bis zum 31.12.2027 genutzt, wobei der aktuelle Mieter, wie oben erwähnt, die ebenfalls in dieser Etage befindliche weitere Gewerbefläche, die ursprünglich als Verkaufsfläche für das daneben liegende Koffer- und Handtaschenunternehmen Brecklinghaus diente, angeregt hatte ebenfalls anzumieten, um hier ein separates Café zu errichten, mit separatem, straßenseitigem Eingang und ggf. unter Einbeziehung der jetzigen Bürofläche. Die Bürofläche ist für monatlich EUR 595,00 vermietet.

Der Ansatz für die Vermietung der noch auszubauenden, aber schon mit Bauantrag versehenen Caféfläche im 1. Obergeschoss mit einer Größe von rund 113 m² ist für EUR 1.250,00 pro Monat angedacht. Ein Bauantrag ist bereits gestellt, die geplanten Umbaukosten liegen bei rd. EUR 100.000,00. Im 1. Obergeschoss wurde bislang der Bürobereich für rund EUR 8.500,00 modernisiert.

3.) 2. Obergeschoss

Hier erfolgte in 2016 eine umfangreiche Sanierung aus einem ehemaligen Büro zu zwei Büroflächen mit einer Fläche von 211 m², die seit 2016 ununterbrochen an ein Unternehmen vermietet ist, jeweils mit Küchenausstattungen, die im ambulanten Wohnbereich ihr Zuhause haben. Der Mietvertrag lief ursprünglich bis zum 31.12.2019 und verlängert sich automatisch um ein Jahr. Diese Mietpartei hat im Gebäude noch zwei weitere Mietwohnungen angemietet, nicht zuletzt aufgrund des Erfolges ihres Geschäftskonzeptes, das sie seit vielen Jahrzehnten betreibt. Die Modernisierungs- und Umbaukosten beliefen sich hier auf rund EUR 175.000,00.

4.) 3. Obergeschoss

In dieser Etage befindet sich eine 146 m² und eine 52 m² große Wohnung. Die 146 m² große Wohnung verfügt überwiegend über Laminatböden sowie weiße Bäder und über ein Wannen- und ein Duschbad sowie insgesamt sechs Wohnräume und eine Küche. Der seit 2009 laufende Mietvertrag beherbergt eine Art Wohngemeinschaft, die jeweils aber stets die einzelnen Mieter als Gesamtschuldner sieht, aktuell mit insgesamt vier Mietern. Die jeweiligen Mieter haben, neben der gemeinsamen Küche und dem gemeinsamen Wohnzimmer, jeweils separate Schlafräume. Sofern ein Mieter auszieht, erfolgt dies jeweils durch Anpassung des Mietvertrages, sodass der austretende Mieter und der eintretende Mieter einen Nachtrag zum Mietvertrag unterschreiben, was in den letzten acht Jahren unproblematisch funktionierte.

Die darüber hinaus in dieser Etage befindliche Zweiraumwohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 52 m² und besteht aus zwei Zimmern, einer Küche, einer Diele und aus einem Tageslichtbad. Sie wird über ein ähnliches Konzept einer Wohngemeinschaft mit jeweils den beiden Mietern als Gesamtmieter

Objekt

genutzt, wobei hier der Ursprungsmietvertrag in 2012 begann zu laufen und seitdem unverändert die Wohnung bei pünktlichen Mietzahlungen aktuell an zwei Nutzer vermietet ist. Auch diese Wohnung verfügt überwiegend über Laminatböden in den Wohnbereichen sowie über weiße Fliesen in den Küchen-, Flur- und Badbereichen, wobei das Bad mit einer Wanne ausgestattet ist.

Vor den Wohnungen in dieser Etage befindet sich ein überdachter Laubengang, der von den Mietern zum entsprechenden „Chillen“ genutzt wird.

5.) 4. Obergeschoss

Diese Etage besteht aus drei Wohnungen. Die erste Wohnung, die seit 2013 von den gleichen Mietern bewohnt wird, hat eine Größe von rund 51 m² und besteht aus zwei Zimmern, einer Küche, einer Diele und einem Tageslichtbad, wobei die Bereiche im Flur sowie im Wannenbad mit Fenster und in der Küche überwiegend mit Fliesenböden versehen sind und die Wohnräume mit Laminatböden.

Die zweite Wohnung in dieser Etage hat zum 01.07.2022 einen Mieterwechsel erfahren, besteht aus zwei Zimmern, einem Wannenbad und einer Küche und hat eine Wohnfläche von rund 50 m². Die Neuvermietung gestaltete sich aufgrund der Größe und der Lage unproblematisch. Auch hier befindet sich ein weißes Wannenbad. Die Wohnräume sowie die Küche, die direkt an die Diele anschließt, sind mit Laminatböden versehen.

Die dritte Wohnung in dieser Etage hat eine Fläche von rund 92 m² und besteht aus drei Zimmern, einer Küche, einer Diele und einem Tageslichtbad. Hier liegt seit 2021 eine Vermietung vor. Die Böden sind überwiegend mit Laminat versehen. Das Tageslichtbad verfügt, ebenso wie die Küche, über Fliesen im Boden- und Wandbereich, wobei das Bad mit einer Dusche ausgestattet ist.

Vor den Wohnungen in dieser Etage befindet sich ein überdachter Laubengang, der von den Mietern zum entsprechenden „Chillen“ genutzt wird.

6.) 5. Obergeschoss

Hier befinden sich fünf Apartments/Wohnungen, die in 2019 entstanden sind. Die Sanierungskosten betrugen rund EUR 126.000,00. In diesem Bereich wurde die komplette Etage mit neuen Fenstern, Heizkörpern, Elektrik, Sanitär, Boden- und Wandbereichen versehen. In diesem Bereich existiert auch ein zum Innenhof gelegener Gemeinschaftsbalkon, auf dem, sofern mieterseits gewünscht, auch eine entspannende Zigarette nach dem Essen geraucht werden kann. Die Vermietungssituation der einzelnen Wohnungen ist durch die Sanierungsmaßnahmen von der Grundmiete her wesentlich höher, wobei hier in der Miete auch die Nutzung des extra dort installierten WLAN-Routers inkludiert ist. Die Vermietungssituation gestaltet sich hier wie folgt:

Das Apartment Nr. 1 mit einer Wohnfläche von rund 43 m² ist seit 2020 vermietet. Die beigefügten Fotoaufnahmen dokumentieren jeweils den Zustand nach der Sanierung, wobei hier das ursprüngliche Konzept, dass einzelne Mieter aus dem studentischen Bereich anmieten sollten, aktuell nicht genutzt wird, sondern Ingenieure, Ärzte und auch die Mieterin, die im 2. Obergeschoss ein Büro für ambulantes Wohnen beherbergt, Dauermieter sind. Diese Wohnung besteht aus zwei Zimmern inkl. Kochbereich sowie einem Duschbad.

Das zweite Apartment, welches aus einem Wohn-/Schlafbereich besteht sowie aus einer Diele mit integrierter Pantry-Küche, verfügt darüber hinaus noch über ein Duschbad und ist seit 2020 an den Mieter im 2. Obergeschoss, der ambulantes Wohnen betreibt und hier teilweise Klienten in dieser Wohnung beherbergt, vermietet.

Das dritte Apartment wurde ebenfalls von der Mieterin, die im 2. Obergeschoss ein Büro für ambulantes Wohnen betreibt, in 2022 angemietet und besteht aus zwei Zimmern, einer Küche, einer Diele, einer Abstellkammer, einem Duschbad und einem separaten WC. Auch hier sind, wie in den anderen Wohnungen im 5. Obergeschoss, die Elektroleitungen, Fenster, Bäder, Heizkörper, Sanitär, Wand- und Deckenbeläge in 2019 erneuert worden.

Das vierte Apartment verfügt über zwei Zimmer inkl. Kochbereich, einem Duschbad und einem Flur und ist seit 2021 unproblematisch vermietet.

Im Fassadenbereich wurde in 2021 ein Zehn-Jahres-Vertrag bzgl. einer sogenannten Videowall abgeschlossen, die jährliche Mieteinnahmen von aktuell EUR 3.500,00 mit sich bringt, was sich ab dem fünften Jahr auf EUR 3.750,00 und ab dem neunten Jahr auf EUR 4.000,00 steigert.

Ausstattung

- Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme, die 1979 ins Haus integriert wurde. Die einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen über eine Warm-Wasser-Versorgung mittels Durchlauferhitzer
- Die Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten in einzelnen Geschossen stellen sich wie folgt dar:
 - Allgemein: EUR 34.339,68
 - Erdgeschoss: EUR 253.836,55 (zzgl. mitvermietetes Inventar mit einem seinerzeitigen Anschaffungswert von rund EUR 150.000,00)
 - 1. Obergeschoss: EUR 8.512,27
 - 2. Obergeschoss: EUR 175.089,70
 - 5. Obergeschoss: EUR 126.503,42
 - mithin insgesamt: EUR 598.281,62 (zzgl. mitvermietetes Inventar im Bereich Gastro EG)
- Der Hauseingangsbereich wurde in 2019 mit einer neuen Hauseingangstür nebst Briefkasten- und Klingelanlage versehen, die in den jeweiligen Wohnungen entsprechende Türdrücker mit Gegensprechanlage beinhaltet
- Vom Kellergeschoss bis in die 5. Etage fährt ein Personenaufzug
- Das Flachdach wurde und wird regelmäßig gewartet
- Die Gastronomieeinheit verfügt über eine Be- und Entlüftungsanlage, die mieterseits gewartet wird, wobei diese Mieter auch eine Klimaanlage in dem Bereich des Erdgeschosses eingebaut haben

Alle Angaben aus diesem Expose haben wir gemeinsam mit dem Eigentümer erarbeitet. Zu den Flächenangaben teilen wir mit, dass es sich dabei um die Flächenangaben gemäß Ermittlungen der momentumbau GmbH durch den Diplom-Bauingenieur Latton handelt.

Hinsichtlich der Größen und derzeitige Nutzungen erfolgt keine Zusicherung, dass diese genehmigt sind. Die hier verwandten Grundrisse und Raumbezeichnungen stellen die aktuelle Nutzung dar, es mag Abweichungen zur Baugenehmigung/Bauakte geben.

Es sind die aktuellen in den Mietverträgen vereinbarten Mieten angegeben. Bei der Sollmiete für die Vermietung des 1. OG nach Ausbau durch den Erwerber handelt es sich um Annahmen, bei denen eine Durchsetzbarkeit in neuen Mietverträgen nicht zugesichert wird.

Die Angaben zu den Renovierungsarbeiten sind nach bestem Wissen gemacht. Zeitpunkt und Umfang der Renovierungen kann durch Einsichtnahme in Rechnungen belegt werden. Wir bitten von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Eine Zusicherung der Angaben erfolgt ausdrücklich nicht.

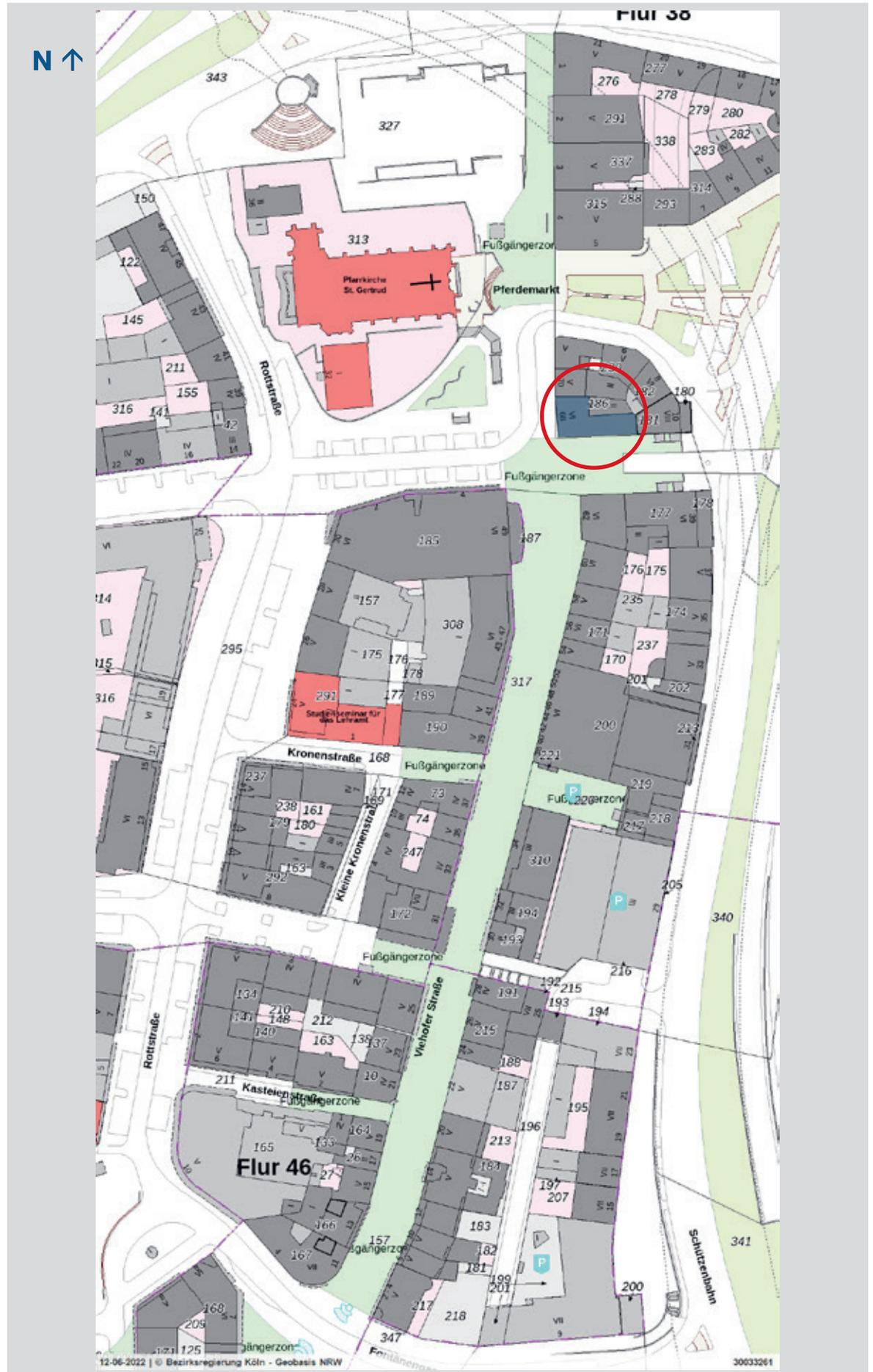
Kaufpreis

Der für dieses Objekt angesetzte Kaufpreis beträgt EUR 2.650.000,00.

Maklerprovision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Xcorp Immobilien GmbH eine Maklerprovision von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Provision berechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Makler auch für die andere Seite provisionspflichtig tätig ist und seit 2014 die Hausverwaltung durchführt, wessenthalb das Objekt inhaltlich auch so präzise beschrieben werden kann. Nach Absprache kann, muss aber nicht, die Verwaltung von uns weiter durchgeführt werden.

Flurkarte



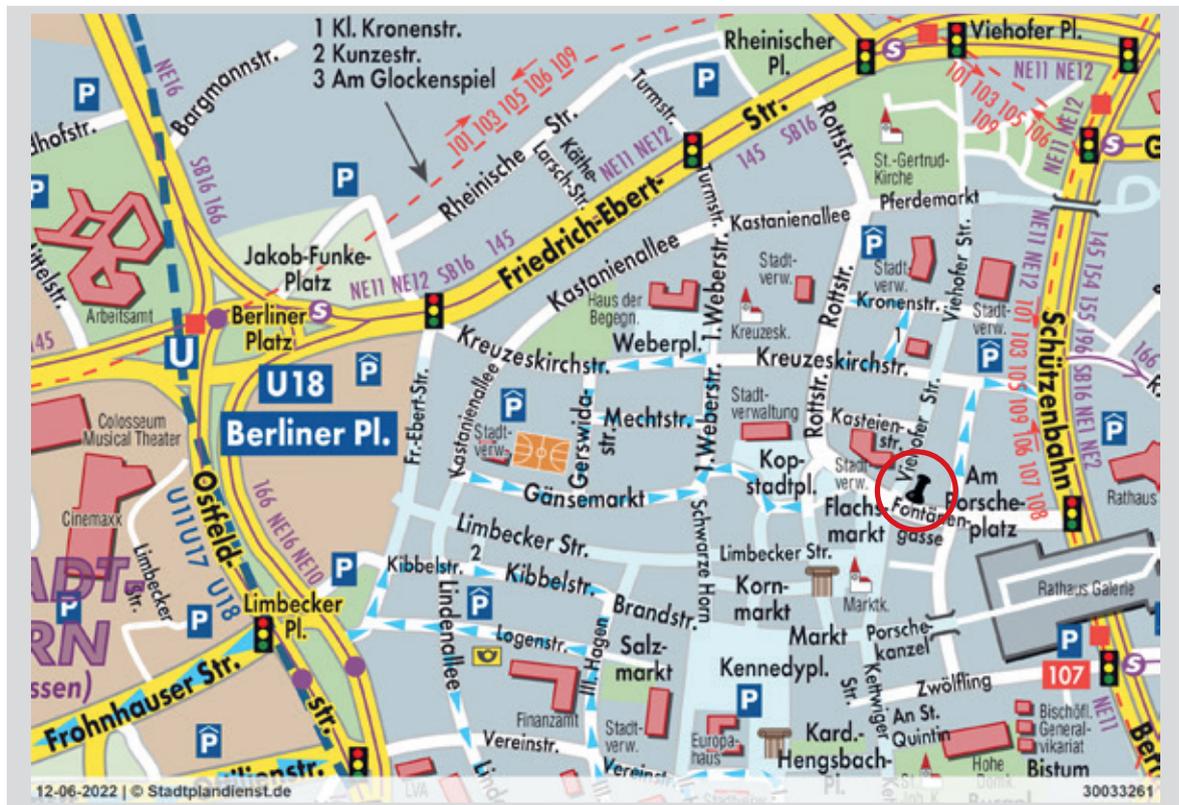
Makrolage



Makrolage

Essen – die moderne Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungsmetropole im Herzen des Ruhrgebietes mit über 590.000 Einwohnern. Standort für Konzernzentralen wie RWE, Aldi-Nord, Hochtief, STEAG, Evonik Industries, Schenker, Eon-Ruhrgas, Funke Mediengruppe oder Deichmann. Europäische Kulturhauptstadt 2010. Universitätsstadt. 25 km nach Düsseldorf (BAB 52), 15 km nach Duisburg (BAB 40 u. 59), 20 km nach Bochum (BAB 40). (Quelle Wikipedia)

Mikrolage



Mikrolage

Der Stadtkern Essens bildet zusammen mit dem Westviertel, dem Nordviertel, dem Südviertel, dem Ostviertel und dem Südostviertel die Essener Stadtmitte. Der Stadtkern ist flächenmäßig der kleinste Stadtteil Essens. (Quelle Wikipedia)

Am fußläufig angrenzenden Limbecker Platz, der heute überwiegend vom Einkaufszentrum am Limbecker Platz geprägt ist und dessen letzter Bauabschnitt im Oktober 2009 eröffnet wurde, beginnt die Erschließung dieser wunderbaren Kombination der Stadtmitte, die in der anderen Richtung die Viehoferstrasse übergehen lässt zur Kettwiger Straße.

Das Uni-Viertel, angefangen von dem Hauptsitz der Funke Mediengruppe (WAZ), über das Hörsaalzentrum am Beginn der Meyer-Schwickerath-Straße sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche Cafés und insbesondere studentische Szenekneipen runden die Lage ab.

Der Bereich um die Viehofer Straße und nördliche Innenstadt hat nicht zuletzt durch das GOP Theater sowie die vor Jahren vorgenommene Ansiedlung der Allbau AG eine erhebliche Aufwertung erfahren. Aktuell ist am 21.06.2022 in der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk 1 eine Anhörung hinsichtlich des Bebauungsplanes 06/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ erfolgt, mit dem Ziel am 18.08.2022 eine Entscheidung über den vorgenannten Bebauungsplan bzw. den Beschluss über die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit durchzuführen. Kurzum: Im Bereich Kastanienallee Weberplatz plant die Allbau GmbH eine umfangreiche Neubebauung, in dem unweit vom Objekt weiteren Neubauten entstehen sollen, die neben der Allbau Zentrale das Quartier erheblich aufwerten sollen. Im Bereich v. g. Areals soll eine Nutzmischung aus 60 % Gewerbe und 40 % Wohnen entstehen. In dem Erdgeschoss nahe Weberplatz sollen, so die Ausführung aus dem Bebauungsplans 06/22 im Sinne einer Belegung des öffentlichen Raumes Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. gastronomische Einrichtungen, Bäckereien und Apotheken, etc. verortet werden. Bezüglich der geplanten Wohnungsnutzung ist ein Mix unterschiedlicher Wohnungstypen für eine breite Zielgruppe vorgesehen. Insgesamt sollen circa 50 Wohneinheiten entstehen in Anwendung des Ratsbeschlusses vom 23.11.2016 zum Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbau ist ein angemessener Anteil von rund 30 % der gesamten Wohnbaufläche der geplanten Mietwohnungen (Orientierungsmaßstab) als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW) vorgesehen.

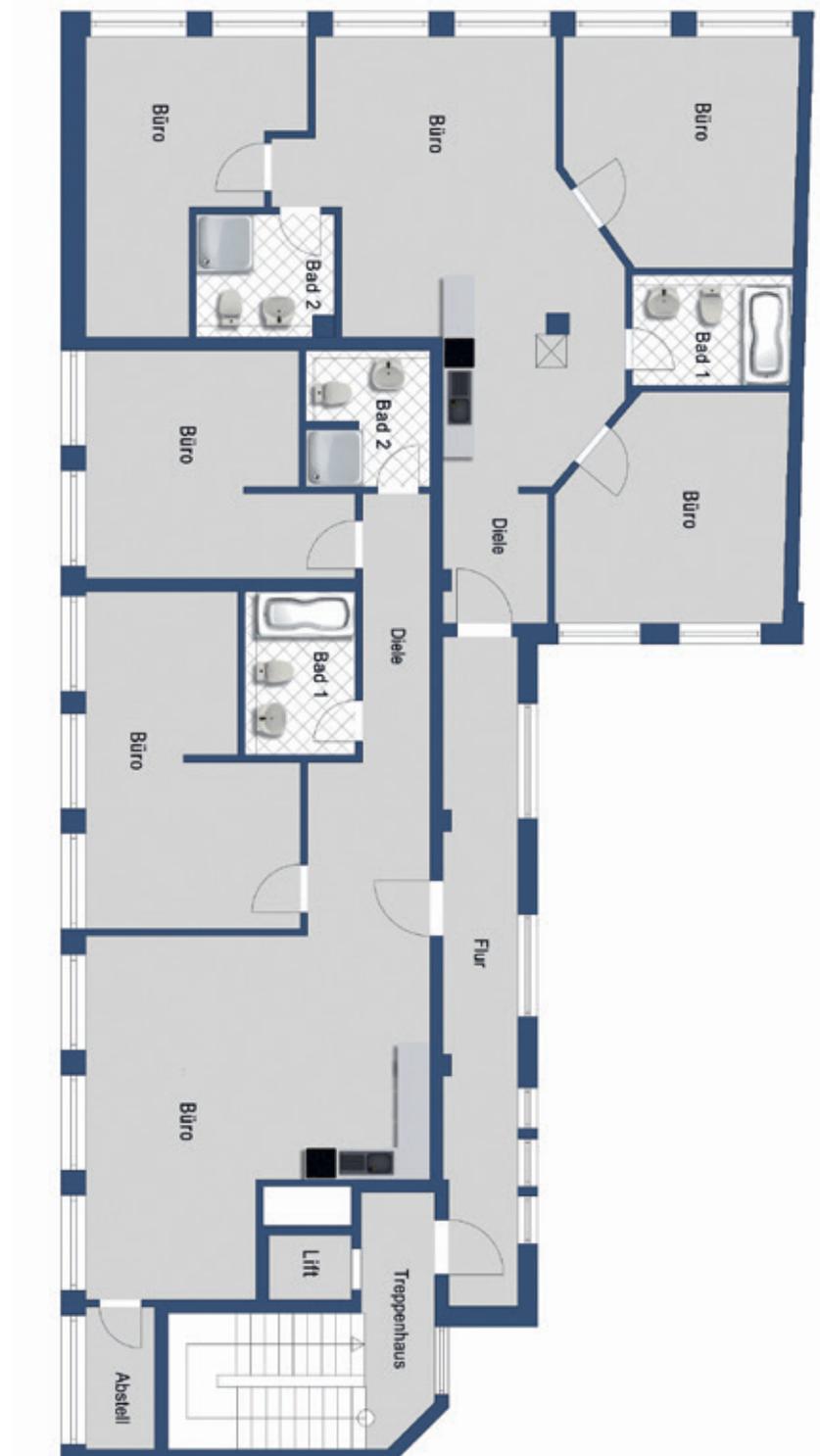
Ein weiteres Indiz für die positive Entwicklung und das Bestreben der Stadt selbige weiter voranzuschreiben.

Geschoss/Lage	Flächenart	Fläche ca. in m ²	Nettokaltmiete (IST) in EUR	Nettokaltmiete (IST)/m ²	Betriebskosten- vorauszahlung	Heizkosten- vorauszahlung	Umsatz- steuer	Kaution	Miet- beginn	Laufzeit
Fassade	Werbefläche		291,67 €				54,42 €		01.04.22	31.03.32
Erdgeschoss	Friseursalon	57	640,00 €	11,23 €	125,00 €	115,00 €	167,20 €	1.100,00 €	15.09.09	31.12.26
Erdgeschoss und UG	Restaurant	313	3.000,00 €	Staffelmiete vereinbart 9,58 €	500,00 €	300,00 €	722,00 €	18.000,00 €	01.03.20	31.12.27
1. Obergeschoss links	Umbauplanung für Café mit Mieter EG	113	Neuvermietung nach Umbau geplant						Nach Ausbau	
1. Obergeschoss rechts	Bürofläche	92	595,00 €	6,47 €	110,00 €	100,00 €	152,95 €	2.100,00 €	01.03.20	31.12.27
2. Obergeschoss	Bürofläche	211	2.150,00 €	10,19 €	350,00 €	250,00 €		4.000,00 €	01.10.16	unbefristet
3. Obergeschoss links	Wohnfläche	52	300,00 €	5,77 €	255,00 €	in BK-VZ enthalten		600,00 €	01.09.12	unbefristet
3. Obergeschoss rechts	Wohnfläche	146	800,00 €	5,48 €	450,00 €	in BK-VZ enthalten		1.600,00 €	01.07.09	unbefristet
4. Obergeschoss links	Wohnfläche	51	328,95 €	6,45 €	150,00 €	in BK-VZ enthalten		600,00 €	01.10.13	unbefristet
4. Obergeschoss Mitte	Wohnfläche	50	330,00 €	6,60 €	65,00 €	60,00 €		990,00 €	01.07.22	unbefristet
4. Obergeschoss hinten	Wohnfläche	92	733,36 €	7,97 €	149,64 €	120,00 €		2.199,00 €	01.11.21	unbefristet
5. Obergeschoss - App. 1	Wohnfläche	43	373,75 €	8,69 €	106,25 €	in BK-VZ enthalten		1.083,75 €	15.08.20	unbefristet
5. Obergeschoss - App. 2	Wohnfläche	20	272,50 €	13,63 €	50,00 €	in BK-VZ enthalten		780,00 €	01.05.20	unbefristet
5. Obergeschoss - App. 3	Wohnfläche	72	620,25 €	8,61 €	178,75 €	in BK-VZ enthalten		1.800,00 €	01.04.22	unbefristet
5. Obergeschoss - App. 4	Wohnfläche	48	424,75 €	8,85 €	121,25 €	in BK-VZ enthalten		1.236,75 €	04.12.21	unbefristet
Gesamtfläche rd.		1.358,00	10.860,23 € pro Monat							
Istmiete			130.322,76 € pro Jahr							
Sollmiete			Nach Ausbau 1. OG zu einem Café, bei dem eine monatliche Grundmiete von 1.250,- € geplant ist, würde sich die Jahresnettomiete auf 145.322,76 € belaufen							





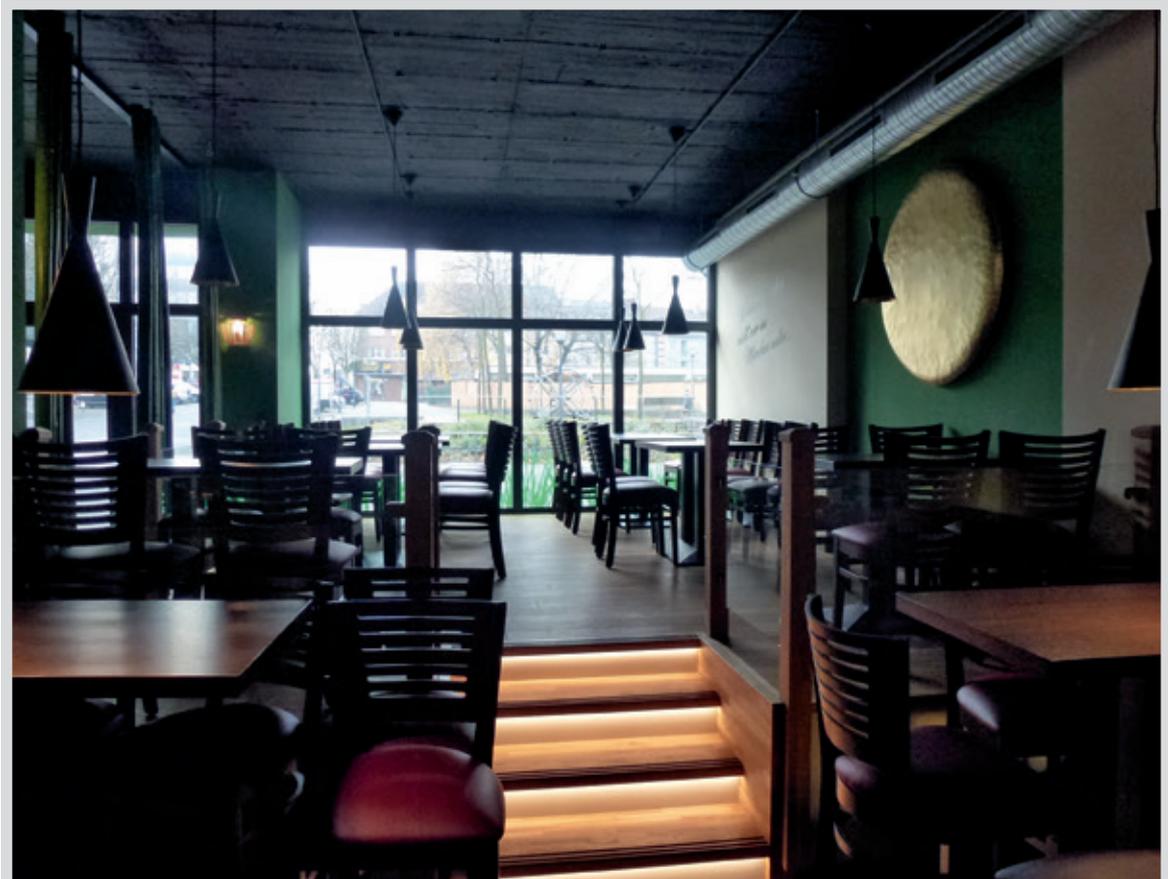












Gastronomie Erdgeschoss



Gastronomie Erdgeschoss



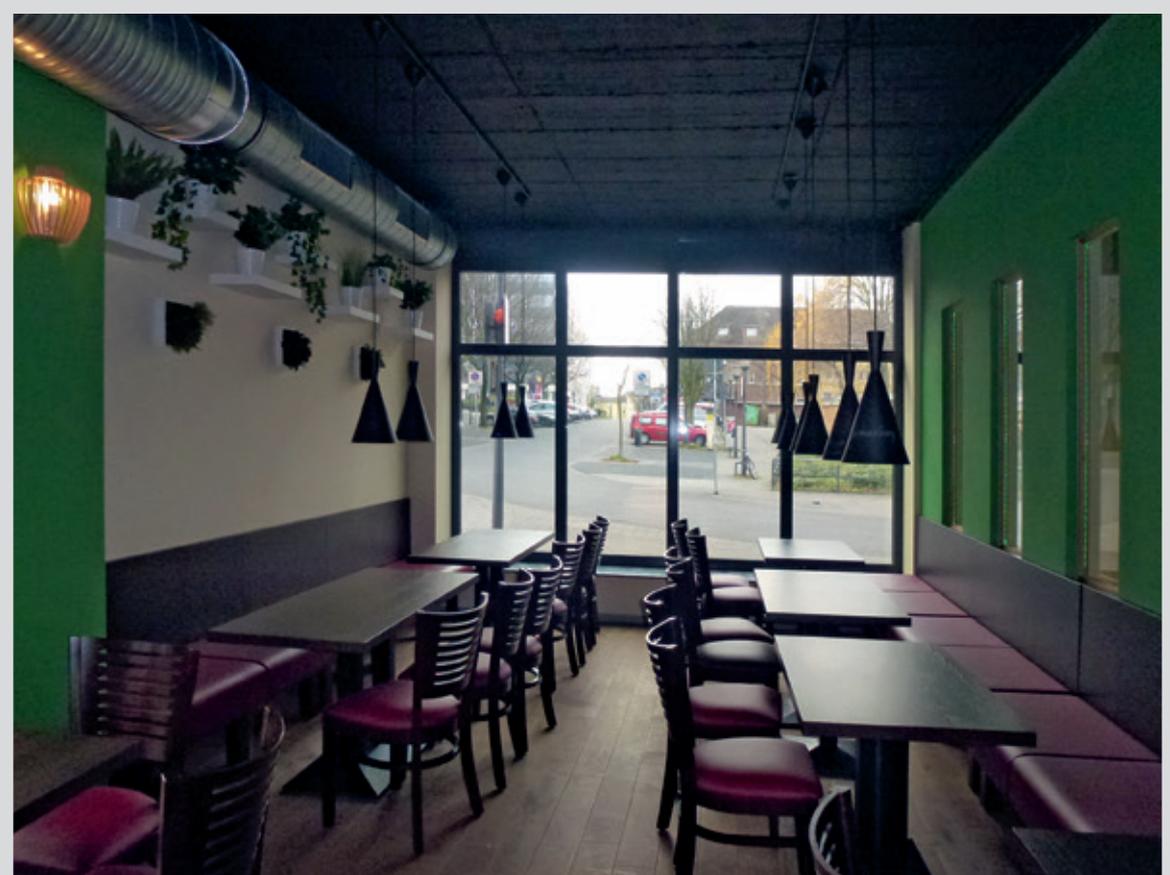
Gastronomie Erdgeschoss



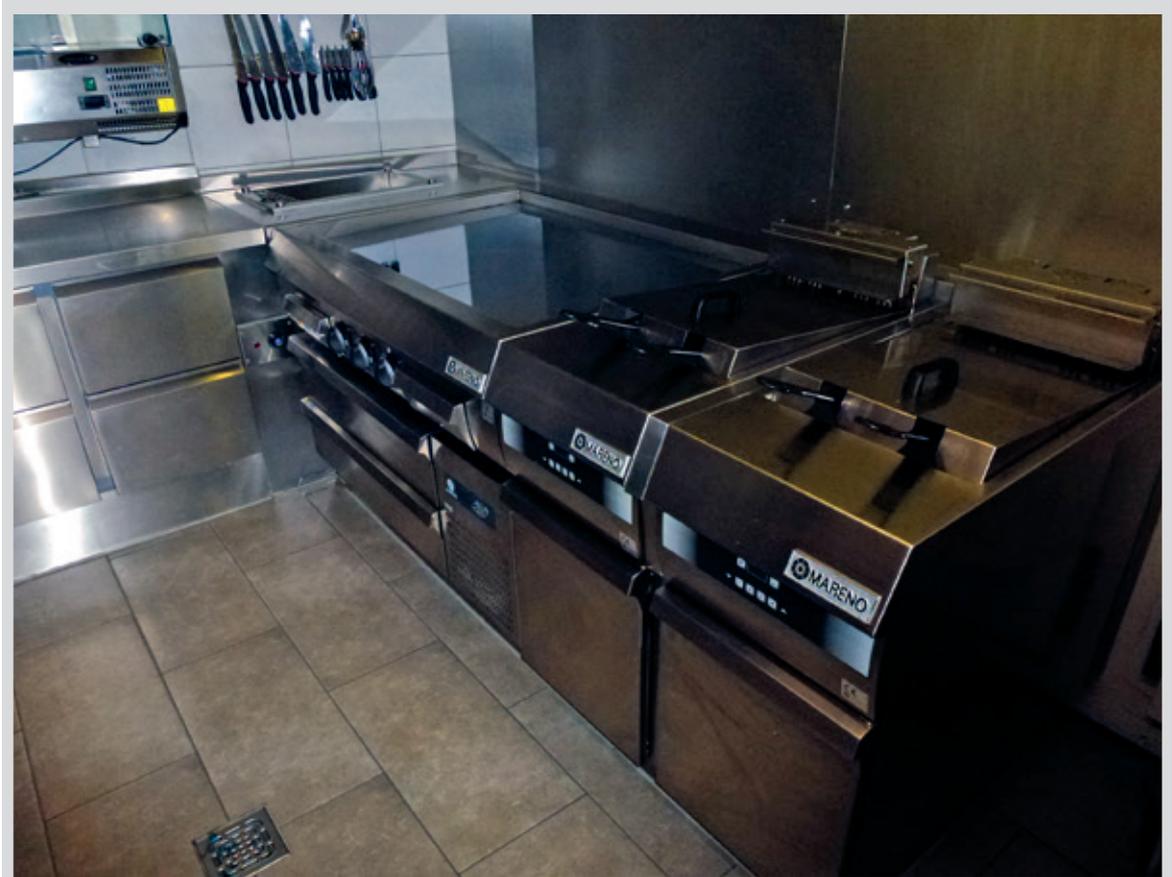
Gastronomie Erdgeschoss



Gastronomie Erdgeschoss



Gastronomie Erdgeschoss



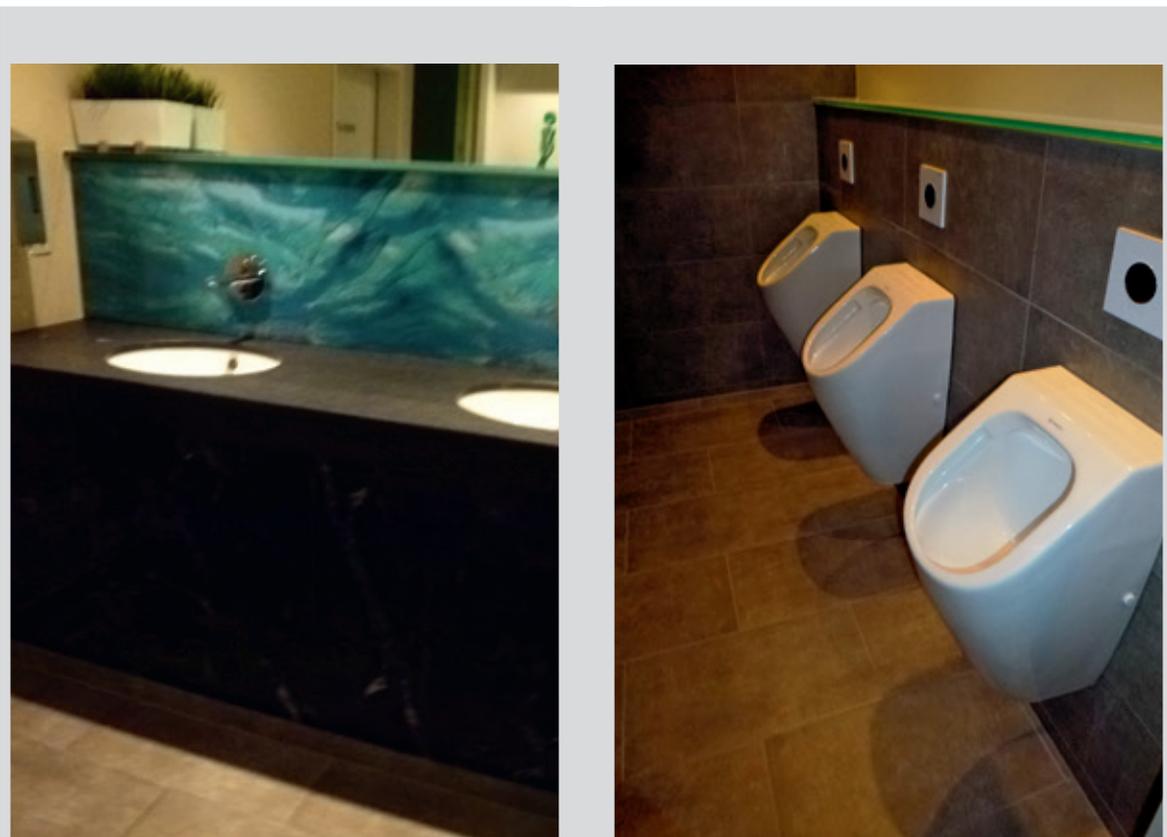
Küche Restaurant Erdgeschoss



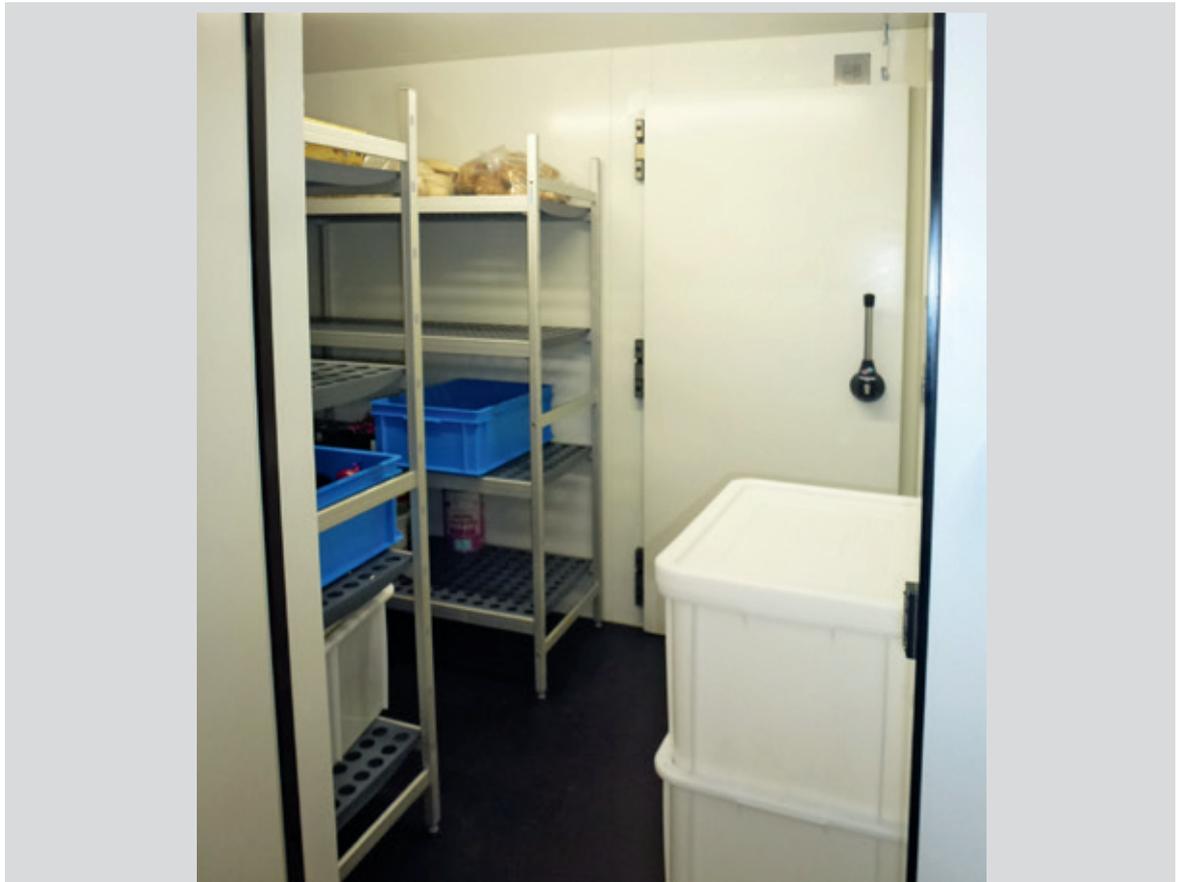
Bereich Küche Spülküche, Gastronomie Untergeschoss



Küche Restaurant Erdgeschoss



WC-Anlagen Erdgeschoss Restaurant



Kühlhaus Gastronomie Erdgeschoss



Friseurladen Erdgeschoss



Bürofläche 1. Obergeschoss



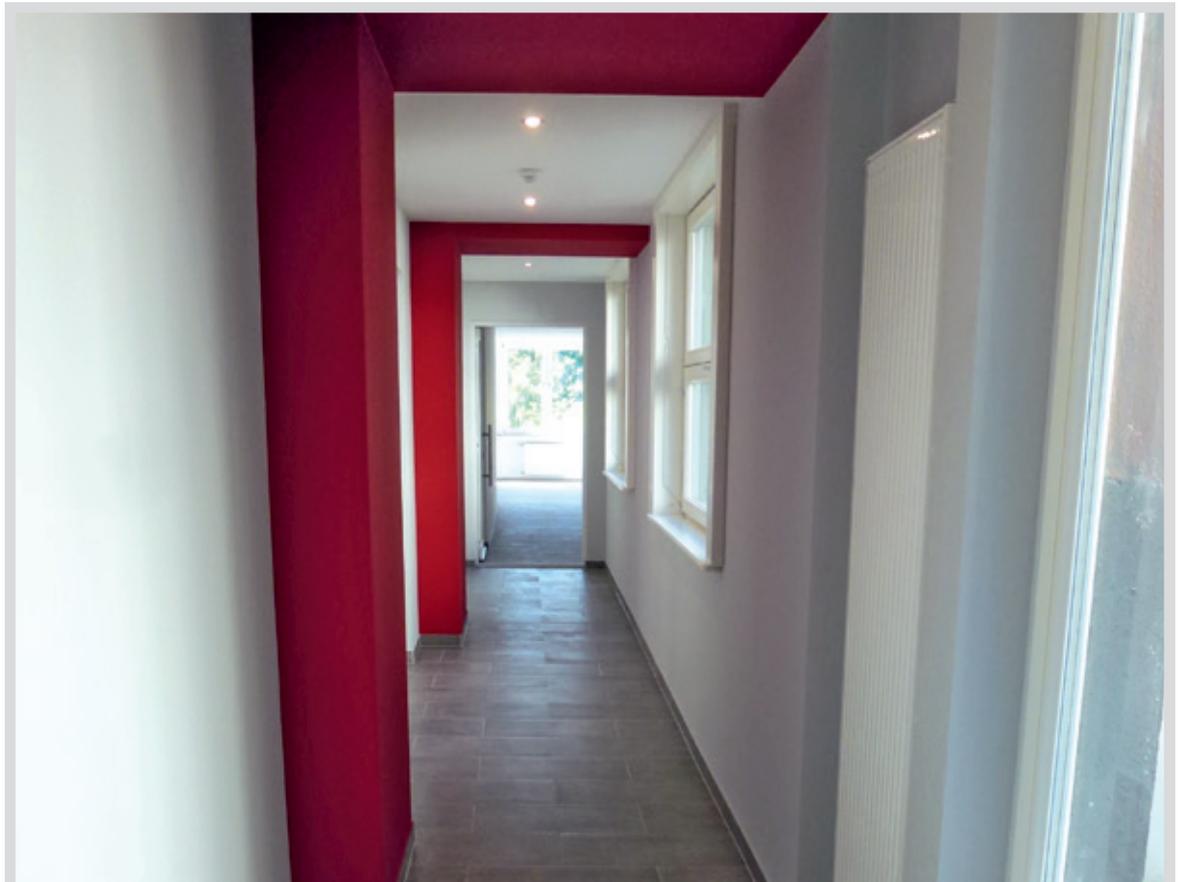
Bürofläche 1. Obergeschoss



Büroflächen 2. Obergeschoss



Büroflächen 2. Obergeschoss



Büroflächen 2. Obergeschoss



Büroflächen 2. Obergeschoss



Büroflächen 2. Obergeschoss



Büroflächen 2. Obergeschoss



Wohnbereich 3. Obergeschoss



Wohnbereich 3. Obergeschoss



Wohnbereich 3. Obergeschoss



Wohnbereich 3. Obergeschoss



Wohnbereiche 4. Obergeschoss



Wohnbereiche 4. Obergeschoss



Wohnbereiche 4. Obergeschoss



Wohnbereiche 4. Obergeschoss



Wohnbereiche 4. Obergeschoss



Wohnbereiche 4. Obergeschoss



Zugangsbereich Treppenhaus 5. Obergeschoss



Wohnbereiche 5. Obergeschoss



Wohnbereiche 5. Obergeschoss



Wohnbereiche 5. Obergeschoss



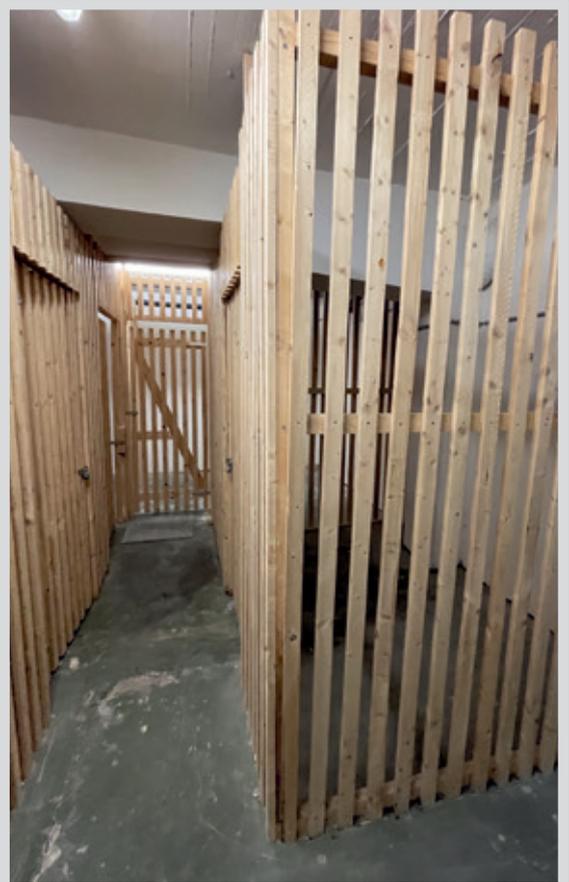
Wohnbereiche 5. Obergeschoss



Wohnbereiche 5. Obergeschoss



Fahrradraum für Mieter Keller



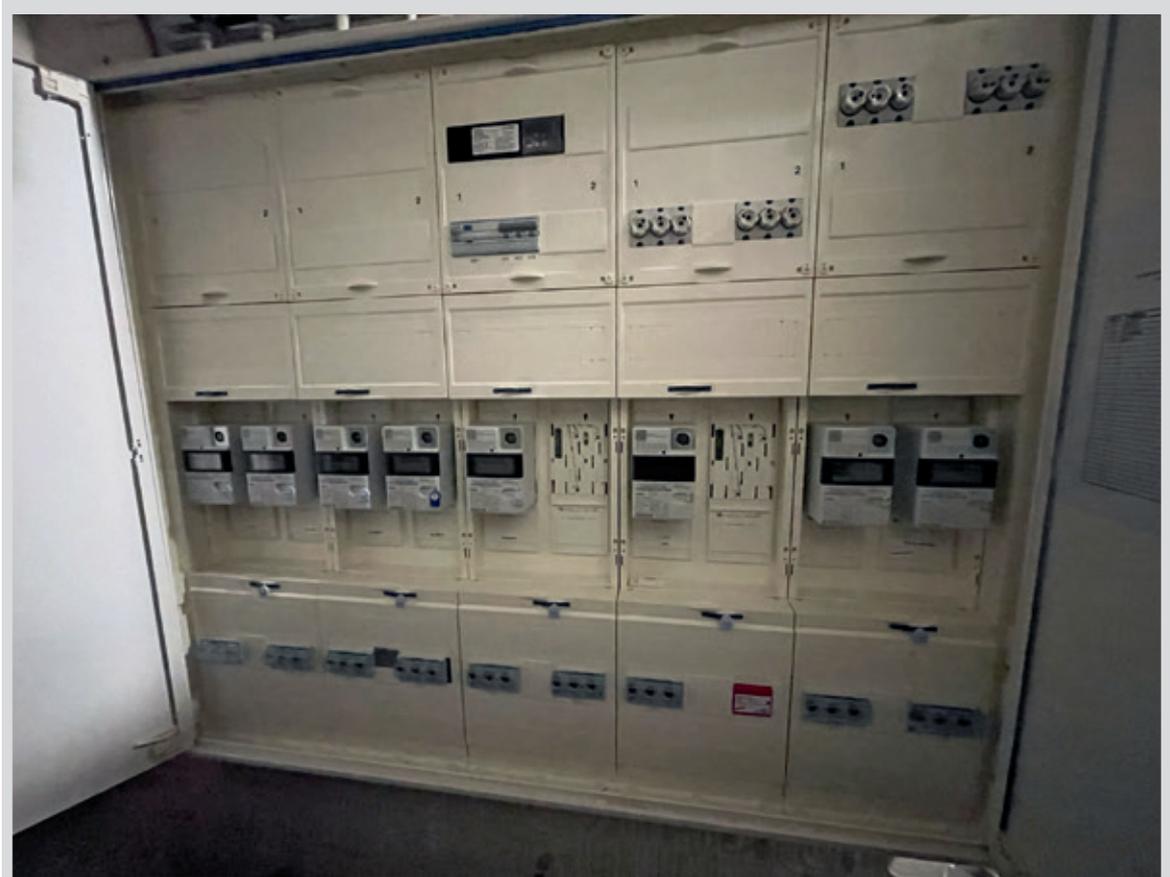
Mieterkeller



Technik Ladenlokal Erdgeschoss



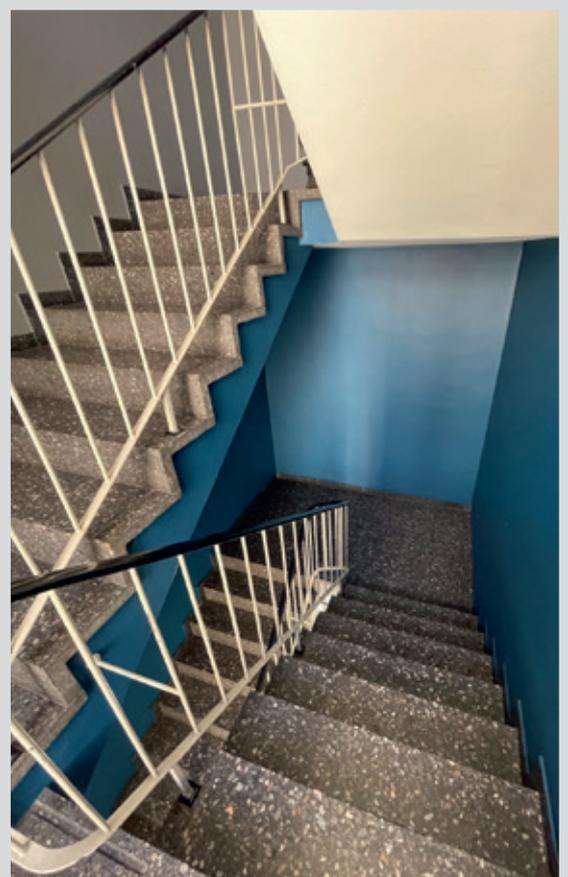
Technik, WLAN für Mieter 5. Obergeschoss



Stromzähler Keller



Aufzug



Treppenhaus



Hauseingangsbereich Wohngebäude

TOP

IMMOBILIEN
MAKLER

2016

FOCUS

DEUTSCHLANDS
GROSSTE MAKLER
BEWERTUNG

URKUNDE

Maklerliste 2016

Xcorp Immobilien

Essen

zählt für die Redaktion von FOCUS auf Basis einer unabhängigen Datenerhebung zu Deutschlands empfohlenen Immobilienmaklern.

Die Auszeichnung Deutschlands TOP Immobilienmakler beruht auf expliziten Weiterempfehlungen durch Mitgliedsmakler aus ImmobilienScout24 und den Regionalverbänden des Immobilienverbandes Deutschland IVD.



Burkhard Graßmann

Vorsitzender der Geschäftsführung
BurdaNews GmbH

FOCUS SPEZIAL

XCORP

IMMOBILIEN GMBH

Xcorp Immobilien GmbH

Hufelandstraße 2
45147 Essen
Tel: 0201 / 74 76 95 11
info@xcorp.de
www.xcorp.de

