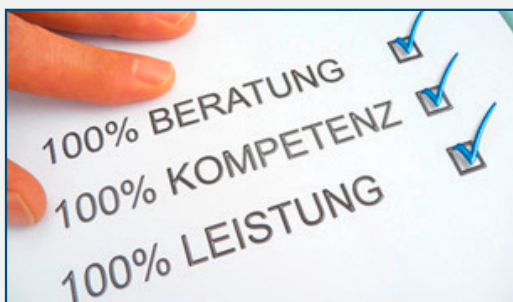




**Luxuriöses, neuwertiges TOWNHOUSE
in der „Grünen Mitte“**



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 Immobilien-eigentümer, 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 Marktenntnis 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 langfristig 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 18 Jahren ist Xcorp-Geschäftsführer Stefan Pásztor 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:	Stadtkern – „Grüne Mitte“
Straße:	Meyer-Schwickerath-Straße 17
Hausgrundstücksfläche ca.:	165 m ² zzgl. 1/27 Miteigentumsanteil an einer 405 m ² großen Verkehrsfläche
Wohnfläche ca.:	219 m ²
Keller:	vorhanden
Garage:	eine Garage zzgl. einem Stellplatz vor der Garage
Baujahr:	2014
Befeuerungsart:	Erd-Wärmepumpe
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	32,7 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	A
Energieausweis Baujahr:	2014
Energieausweis gültig bis:	21.11.2031
Besondere Merkmale:	Seltenes Townhouse mit luxuriöser Ausstattung in neuwertigem Zustand. Mittendrin zwischen Kunst und Kommerz in der Essener-Innenstadt und dabei ruhig gelegen. Kleiner pflegeleichter Garten mit Südausrichtung; zwei Loggien; 25 m ² große Dachterrasse mit Südausrichtung
Kaufpreis:	995.000,00 EUR

Objekt

Das 2014 erbaute Townhouse, welches im Rahmen einer kleinen Baumaßnahme erstellt wurde, stellt ein Objekt dar, das in dieser Art und Güte nur selten auf den Markt kommt, da die zentrale, aber auch ruhige Lage des Objektes, wie auch der kleine pflegeleichte Süd-Garten, gepaart mit einer üppigen und luxuriösen Wohnfläche und solider Bauart, heute eher selten sind.

Das Haus wurde seit Anbeginn von dem jetzigen Eigentümer luxuriös eingerichtet und ausgestattet, sodass Leben und Wohnen auf mehreren komfortablen Ebenen, in einer ästhetisch-funktionalen Architektur der Sonderklasse mit wohldurchdachter Raumorganisation möglich sind. Entspannen Sie sich einfach in Ihrem sonnigen Studio mit Fernblick und wunderbarer Dachterrasse mit Blick auf die umliegend gepflegte Parklandschaft. Lassen Sie sich von dem Gänseschnattern in die Abendruhe begleiten und empfangen Sie Gäste auf Ihrer geräumigen Terrasse, sodass Sie einen harmonischen Abend zu Hause ausklingen lassen können.

Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

Kellergeschoss

- Garage mit Sektionaltor
- Hausanschluss- und Technikraum inkl. Hauswirtschaftsraum
- Luxuriöse Sauna mit Lichtanimationen
- Flur mit Einbauschränken

Erdgeschoss

- Diele
- Gäste-WC mit Fenster
- offene Küche inkl. luxuriöser Warendorf Küche
- großzügiger Wohnbereich mit Zugang auf die
- Terrasse mit Sonnenmarkise
- Süd-Garten

Obergeschoss 1

- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Flur
- Loggia
- Gästezimmer/Homeoffice
- Duschbad mit Fenster

Obergeschoss 2

- Flur
- Schlafzimmer inkl.
- Ankleide und
- Bad en Suite inkl. Rainshower-Dusche und großer Badewanne
- Loggia

Dachgeschoss

- großzügiges Studio
- Dachterrasse mit elektrischer Sonnenmarkise

Ausstattung

- Die Immobilie wurde 2014 mit einer umweltfreundlichen, klimaschonenden Erd-Wärmepumpe ausgestattet, die die Beheizung dieses seltenen Kleinods ermöglicht
- Hochwertige Fliesenböden
- Bis zu 3,30 Meter hohe Decken
- Großzügiges Tageslichtbad mit Rainshower-Dusche und übergroßer Wanne
- Spülrandlose WCs
- Maßgefertigte Insektenschutzvorhänge
- Dachterrasse mit Sonnenmarkise
- Alarmanlage
- Speziell angefertigte Innenausstattung/Möbel, die passgenau die luxuriöse Erscheinung des Gesamtobjektes hervorheben
- Garage im Haus mit **direktem** Zugang in das Haus sowie Stellplatz vor dem Haus
- Elektrische Rollläden
- Überwiegend bodentiefe Fenster

Kaufpreis

Der für dieses Objekt angesetzte Kaufpreis beträgt EUR 995.000,00.

Aufgrund der aktuellen Angebots-, Nachfrage- und Zinssituation behält sich der Verkäufer vor, den finalen Kaufpreis im Rahmen eines sog. Angebotsverfahrens zu ermitteln. Die entsprechenden Abläufe/Bedingungen lassen wir Ihnen – sofern vakant – separat zukommen.

Maklerprovision

Eine Maklerprovision fällt für den Käufer nicht an.

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Makrolage



Makrolage

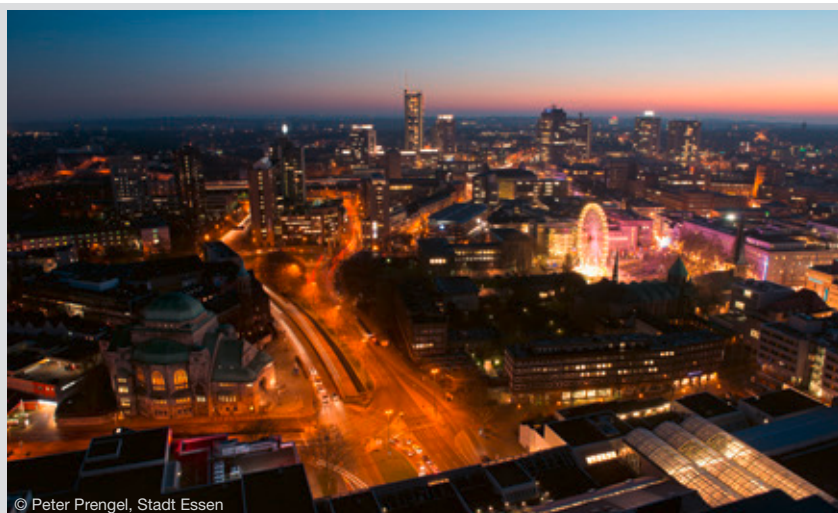
Essen – die moderne Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungsmetropole im Herzen des Ruhrgebietes mit über 590.000 Einwohnern. Standort für Konzernzentralen wie RWE, Aldi-Nord, Hochtief, STEAG, Evonik Industries, Schenker, Eon-Ruhrgas, Funke Mediengruppe oder Deichmann. Europäische Kulturhauptstadt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



Ausfahrt Essen-Zentrum



Welterbe Zeche Zollverein



Skyline der Stadt Essen



© Elke Brochhagen, Stadt Essen

Museum Folkwang



© Peter Prengel, Stadt Essen

Philharmonie Essen



© Elke Brochhagen, Stadt Essen

Universitätsviertel – „Grüne Mitte“ Essen



© Elke Brochhagen, Stadt Essen

Baldeneysee

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 zum Uni-Viertel, angefangen von dem Hauptsitz der Funke Mediengruppe (WAZ), über das Hörsaalzentrum am Beginn der Meyer-Schwickerath-Straße, über eine architektonisch herausragende Wohnbebauung im Bereich der „Grünen Mitte“, welches unweit im Bereich des Objektes Pier 78 architektonisch mit Preisen versehen wurde.

Genießen Sie die grüne Oase zwischen Campus, Kommerz und Kultur. Während das Schilf leise im warmen Wind raschelt, strampelt ein entspannter Radfahrer auf dem über 20 Kilometer langen Radweg vom Campus bis zur Gruga lächelnd vorüber und eine immer hungrige Ente schielt erwartungsvoll auf Ihr Bruschetta. Was sich ausnimmt wie eine sonnige Urlaubserinnerung aus Italien, ist Essener Realität. Nehmen Sie Platz am Ufer des blauen Wassers, z. B. im Eiscafé Luna und staunen Sie über ein faszinierendes Stück der Essener Stadtentwicklung. Im Univiertel entstanden, in direkter Nachbarschaft zur Universität Duisburg-Essen, sowohl in ruhiger Lage belegene Eigentumswohnungen bzw. hochwertige, großzügige Mietwohnungen, aber auch ein hier selten angebotenes Bauprojekt mit einem Einfamilienhaus, sodass Sie in zentraler Lage mit mediterraner Ruhe und Gelassenheit südlicher Hemisphäre Ihr neues Wohndomizil genießen können. Während Ihr Auto in der Garage sicher aufgehoben ist, erledigen Sie alle Einkäufe zu Fuß oder per Fahrrad und freuen sich auf die wohltuende Ruhe danach auf Ihrer sonnigen Terrasse oder im Garten bzw. auf der Dachterrasse Ihres Studios. Das große Einkaufszentrum, der Kinopalast Cinemaxx, das Colosseum-Theater, Schwedens Einrichtungshaus und die Uni sind in Sichtweite. Machen Sie einen Bummel durch das mondäne Westviertel und dessen Restaurants und gehen Sie mit dem Rad auf Entdeckungsfahrt oder nutzen Sie einfach die perfekten Verkehrsanbindungen für einen Ausflug in die nähere und weitere Umgebung. Hier hat sich Essen neu erfunden, Sie wohnen mittendrin und dies ganz exklusiv und luxuriös.



Blick aus der „Grünen Mitte“ auf die Nachbarschaft



Blick aus der „Grünen Mitte“ auf die Nachbarschaft

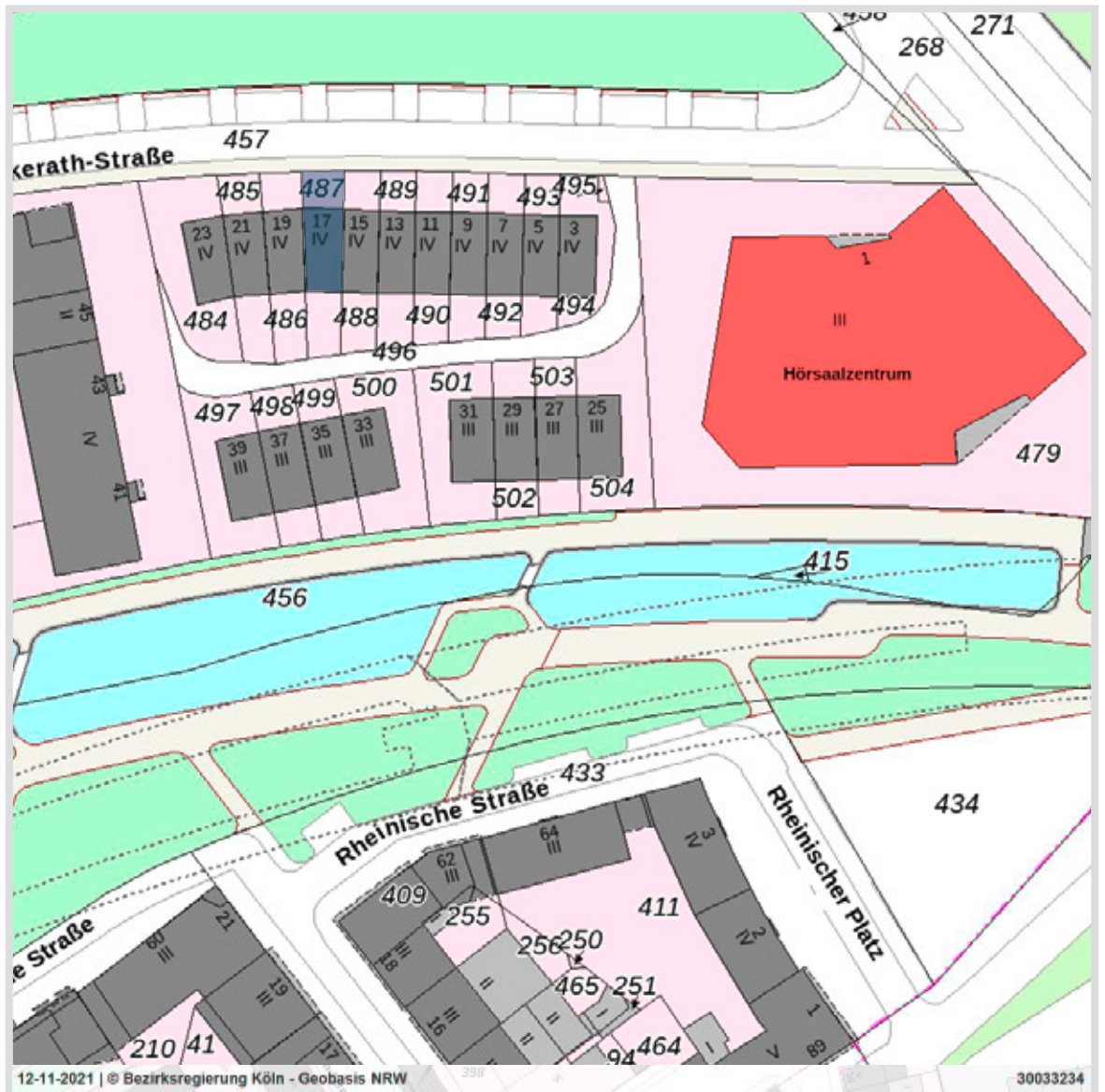


Auf gute Nachbarschaft



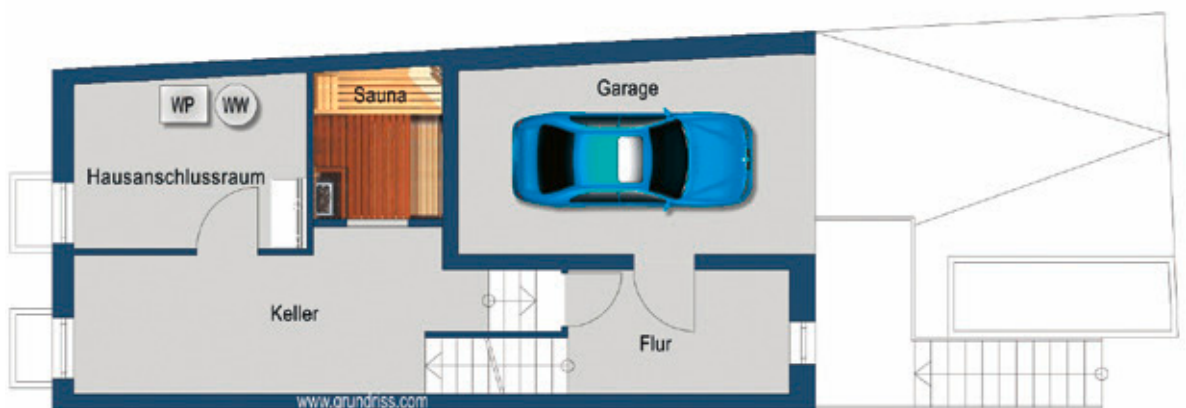
Blick von der Dachterrasse

Flurkarte





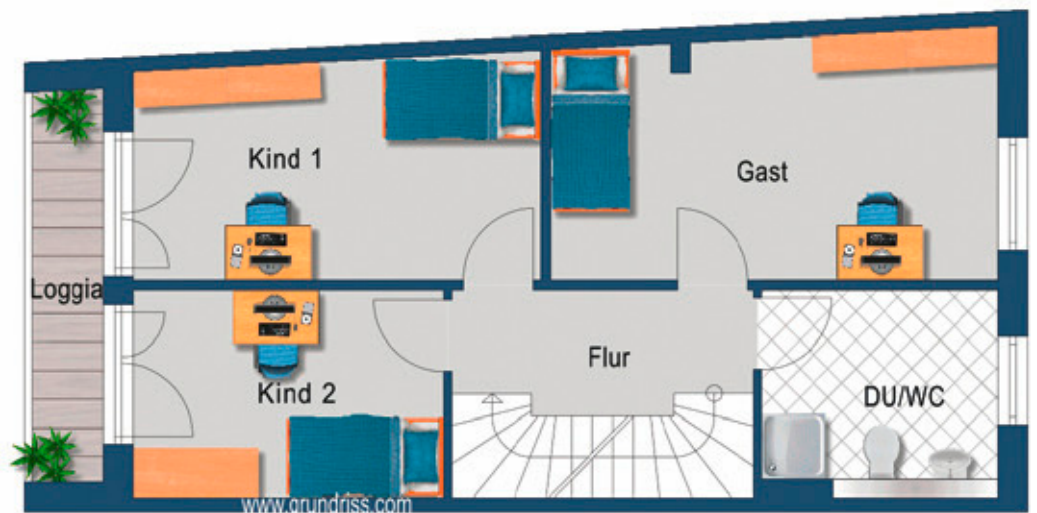
Eingangsbereich



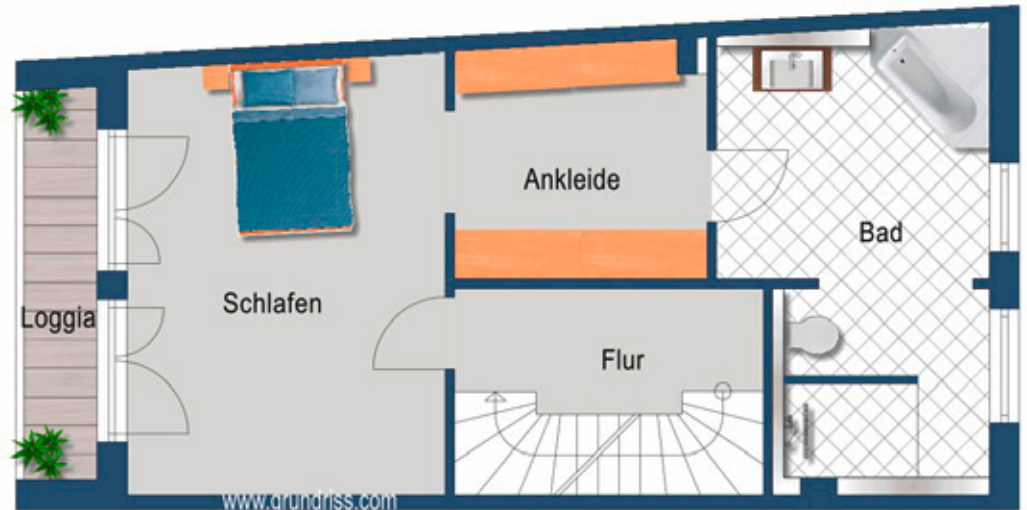
Keller/Garage



Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



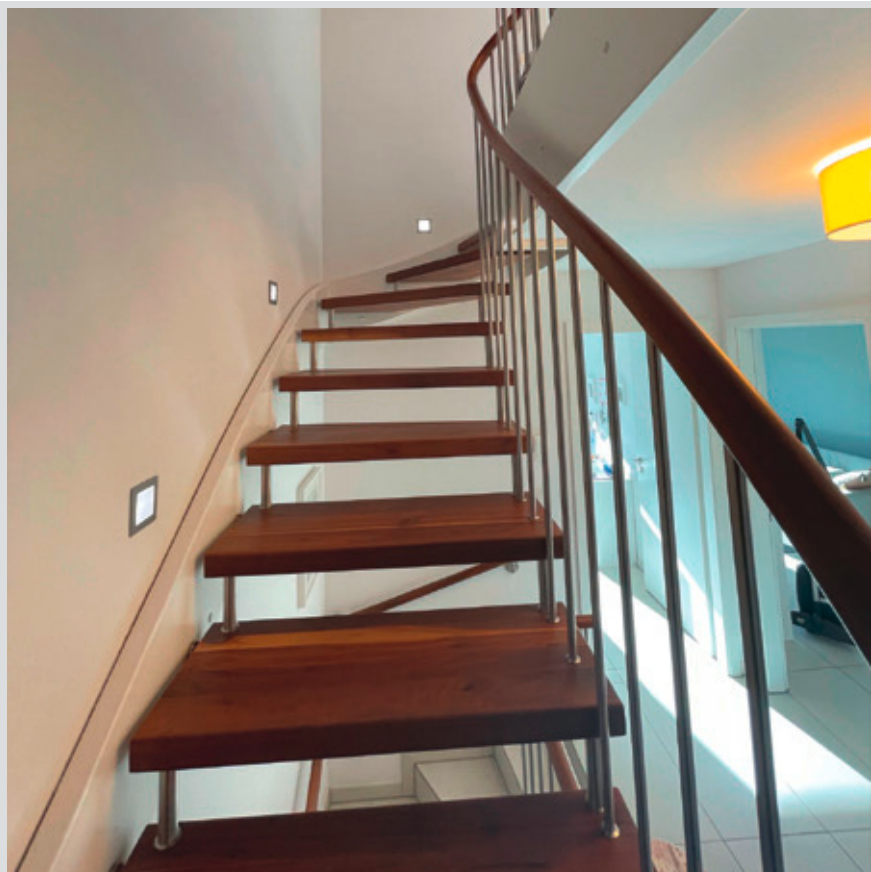
Obergeschoss 1



Obergeschoss 1



Obergeschoss 1



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Obergeschoss 2



Obergeschoss 2



Obergeschoss 2



Obergeschoss 2



Obergeschoss 2



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachterrasse



Dachterrasse



Terrasse und Süd-Garten



Terrasse und Süd-Garten



Sauna



Heizung



Elektrik



Luxuriöses Schalterprogramm

TOP

IMMOBILIEN
MAKLER

2016

FOCUS

DEUTSCHLANDS
GRÖSSTE 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

