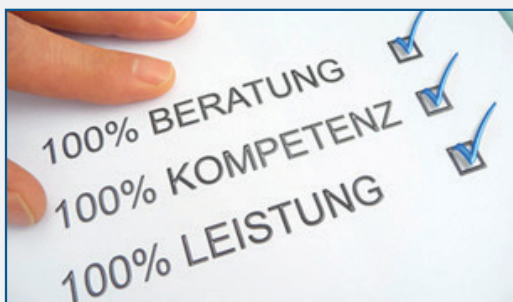




Gepflegtes Sechs-Familienhaus in Essen-Frohnhausen



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 Mietsteigerungs- und Kosteneinsparpotenziale 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 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 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 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:	45145 Essen-Frohnhausen
Straße:	Braunschweiger Straße 12
Grundstücksfläche ca.:	293,00 m ²
Baujahr:	1909
Wohneinheiten:	6
Wohnfläche ca.:	356,00 m ²
Befeuerungsart:	Nachtspeicher (5 Wohnungen); Gas-Etagenheizung (1 Wohnung)
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	163,5 kWh/(m ² ·a)
Energieausweis Baujahr:	1999 (Baujahr Wärmeerzeuger); Baujahr Gebäude: 1909
Energieausweis gültig bis:	07.06.2032
Besondere Merkmale:	Gepflegtes, ruhiges Haus in gewachsener Umgebung
Kaufpreis:	449.000,00 EUR
Käuferprovision:	4,76 % inkl. 19 % MwSt.
Maklerprovision:	Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Xcorp Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 4,76 % inkl. 19 % MwSt. Die Provision berechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Makler auch für die andere Seite provisionspflichtig tätig ist.

Objekt

Das Renditeobjekt wurde ursprünglich 1909 erbaut und hat in einigen Wohnungen auch schon Modernisierungen erfahren.

Fünf der sechs Wohnungen verfügen über Nachtspeicherheizungen. Die Aufteilung und Vermietungssituation gestaltet sich wie folgt:

1.) Erdgeschoss links:

Diese rund 38 m² große Wohnung besteht aus einem Wohn-/Schlafraum, einer Küche, einer Diele und einem innenliegenden Duschbad, das in 2000 erneuert wurde. Die Wohnung wird über eine Nachtstromspeicherheizung beheizt. Die Warm-Wasser-Versorgung erfolgt durch einen Durchlauferhitzer. Die Bodenbereiche verfügen über Teppich- bzw. Fliesenböden. Im vorderen Bereich zur Straße sind die Fenster mit Rollläden ausgestattet.

Die monatliche Grundmiete beträgt nach der aktuellen Mieterhöhung EUR 264,00.

2.) Erdgeschoss rechts:

Diese rund 65,5 m² große Wohnung wird durch eine Gas-Etagenheizung versorgt und verfügt über drei Zimmer, eine Küche, eine Diele und ein innenliegendes Duschbad. Die Bodenbereiche sind überwiegend mit Fliesen und Laminatböden versehen. Der Erwerber kann eine Neuvermietung nach eigenen Wünschen vornehmen. Zuletzt lag eine Vermietung zu einer monatlichen Grundmiete von EUR 460,00 vor, die aber noch durch eine Modernisierung des Bades steigerungsfähig sein könnte.

3.) 1. Obergeschoss links

Die rund 36 m² große Wohnung besteht aus einem Wohn-/Schlafraum, einer Küche, einer Diele und einem innenliegenden Duschbad. Die Böden bestehen aus Laminat und Fliesen. Beheizt wird die Wohnung über Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Die aktuelle Miete beträgt monatlich EUR 250,00.

4.) 1. Obergeschoss rechts

Diese 52 m² große Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einer Küche, einer Diele und einem innen liegendem Duschbad. Der Erwerber kann eine Neuvermietung vornehmen. Eine Vermietung könnte hier für eine monatliche Grundmiete von EUR 365,00 angestrebt werden, wobei es sich empfiehlt die Wohnung ggfs. im Bereich des Bades sowie den an den Wand-, Boden- und Deckenbereichen zu modernisieren.

5.) 2. Obergeschoss

Diese rund 92 m² große Wohnung besteht aus drei Zimmern, einer Küche, zwei Dielen, einem Duschbad und einem separaten Wannenbad. Diese Mieter haben einen kleinen Gartenbereich exklusiv mit angemietet. Die Böden sind überwiegend mit Fliesen bzw. Laminat ausgestattet. Beheizt wird diese Wohnung über Nachtspeicheröfen und die Warm-Wasser-Versorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Nach der aktuellen letzten Mieterhöhung liegt eine monatliche Grundmiete in Höhe von EUR 524,40 vor.

Objekt

6.) Dachgeschoss

Diese rund 74 m² große Wohnung besteht aus vier Zimmern, einer Küche, einer Diele und einem Wannenbad mit Fenster. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat. Beheizt wird die Wohnung über Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Nach der letzten Mieterhöhung beläuft sich die aktuelle Miete auf EUR 396,00.

Ausstattung

- Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicherspeicheröfen (in fünf Wohnungen) und eine Gas-Etagenheizung (in einer Wohnung)
- Die Warm-Wasser-Aufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer
- Der Zustand der Bäder entspricht den Jahren 1980 bis 2000
- Die Fenster sind überwiegend rund 30–40 Jahre alt
- Alle Wohnungen verfügen über eine Gegensprechanlage

Kaufpreis

Der für dieses Objekt angesetzte Kaufpreis beträgt EUR 449.000,00.

Maklerprovision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Xcorp Immobilien GmbH eine Maklerprovision von 4,76 % 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.

Etage	Lage	m² Wohnfläche	Aufteilung	Mietbeginn	Kaltmiete	BK	HK	Gesamt	Miete m²	Kaution
Erdgeschoss	links	37,98	1 Z, KDB	01.02.04	264,00 €	62,00 €	Nachtspeicher	326,00 €	6,95 €	573,00 €
Erdgeschoss	rechts	65,33	3 Z, KDB	frei zur Neuvermietung	460,00 €		Gasetagenheizung		7,04 €	
1. Obergeschoss	links	35,95	1 Z, KDB	01.04.16	250,00 €	40,00 €	Nachtspeicher	290,00 €	6,95 €	
1. Obergeschoss	rechts	51,94	2 Z, KDB	frei zur Neuvermietung	365,00 €		Nachtspeicher		7,02 €	750,00 €
2. Obergeschoss		91,67	3 Z, KD, 2B	01.09.09	524,40 €	103,00 €	Nachtspeicher	627,00 €	5,72 €	1.080,00 €
Dachgeschoss		74,03	4 Z, KDB	16.04.88	396,00 €	136,50 €	Nachtspeicher	532,50 €	5,34 €	
					2.259,40 €					
					27.112,80 €					
					pro Jahr					









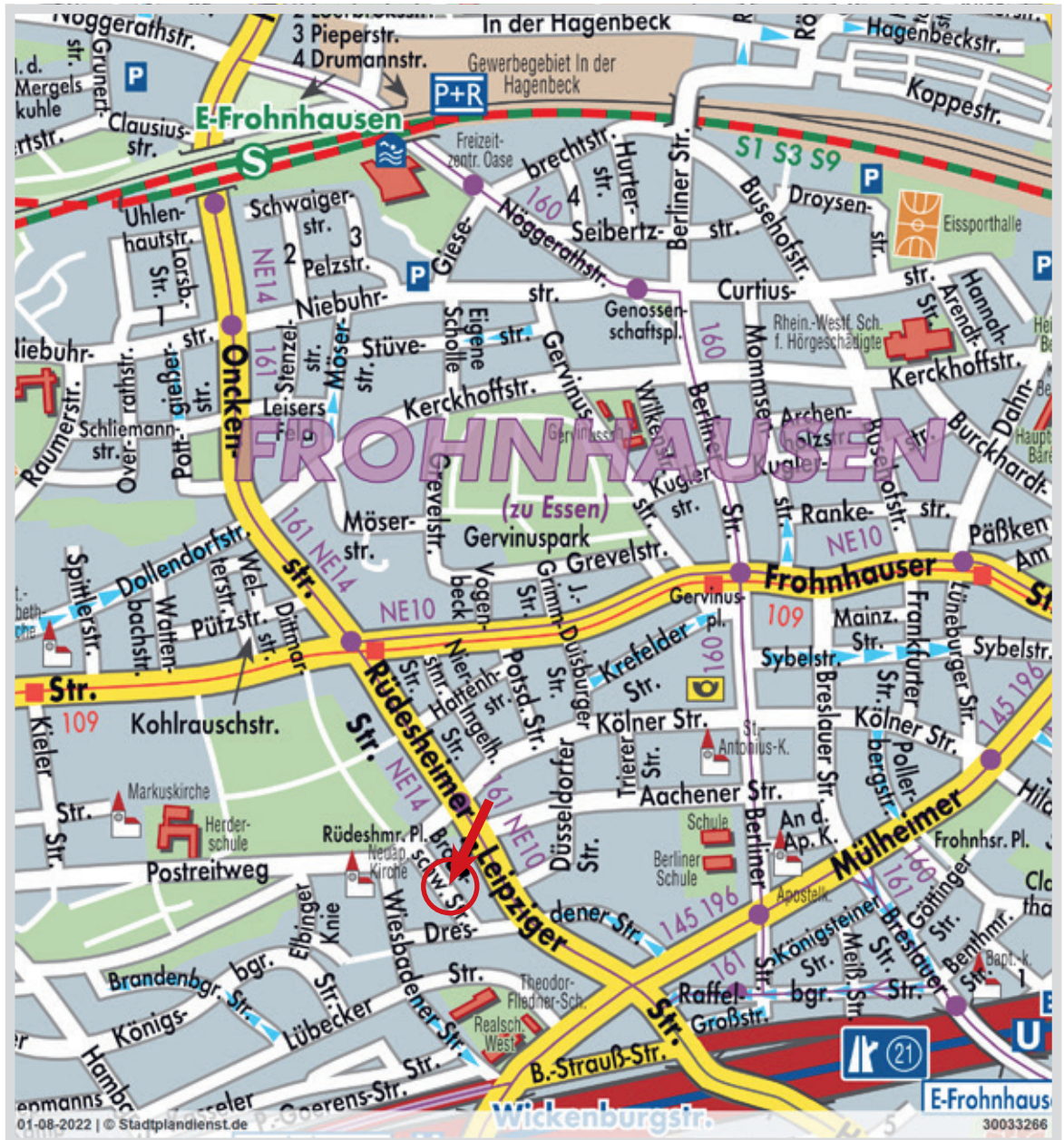
Makrolage



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, E.ON-Ruhrigas, 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)

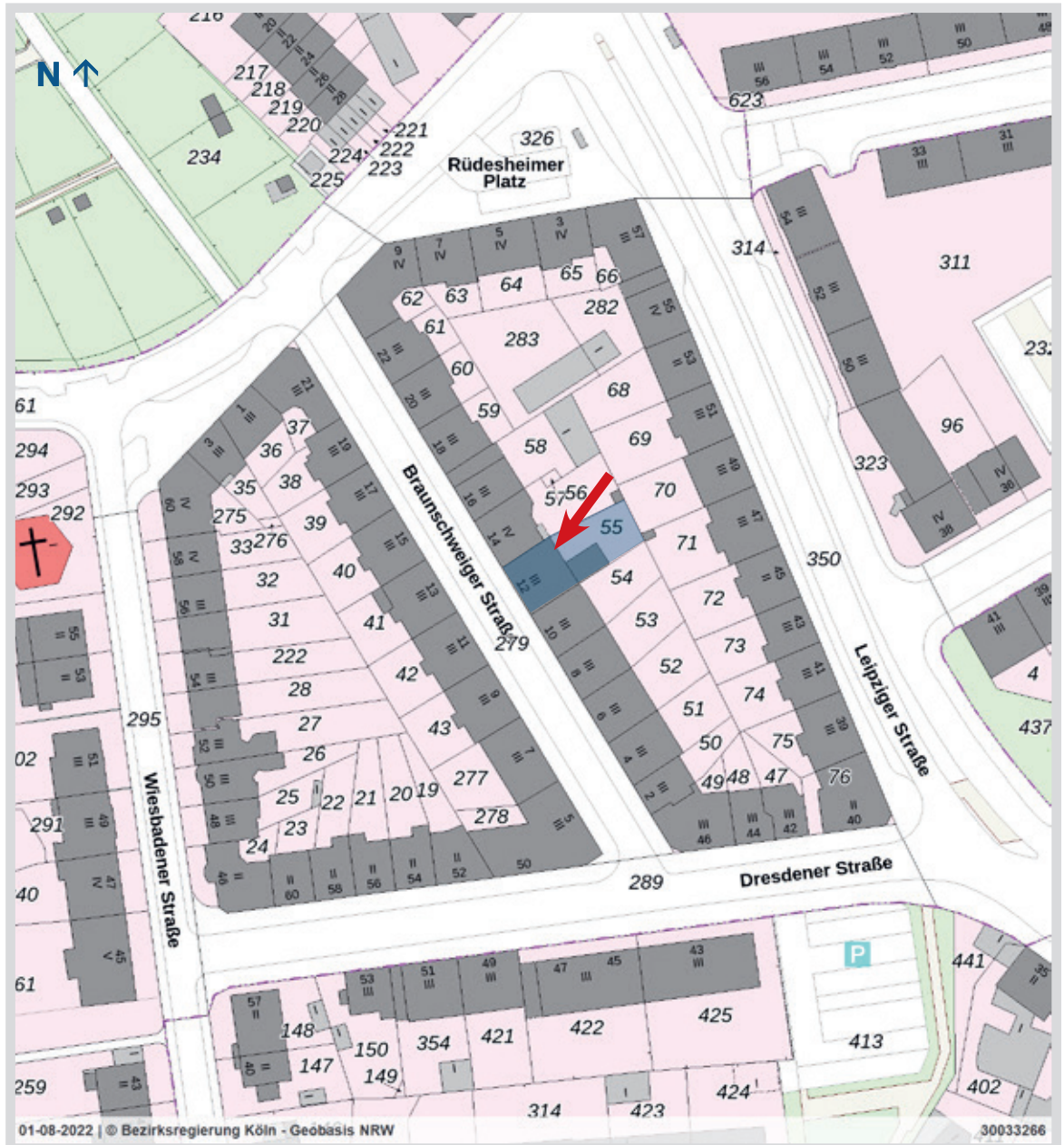
Mikrolage



Mikrolage

Essen-Frohnhausen ist ein beliebter Stadtteil von Essen. Die Braunschweiger Straße ist eine ruhige Seitenstraße. Einkaufsmöglichkeiten gibt es sowohl in Frohnhausen, inkl. dem Frohnhauser Wochenmarkt, als auch im Bereich der Kölner und Berliner Straße. Apotheken, Ärzte, etc. sind fußläufig zu erreichen, ebenso Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen.

Flurkarte





Rückansicht



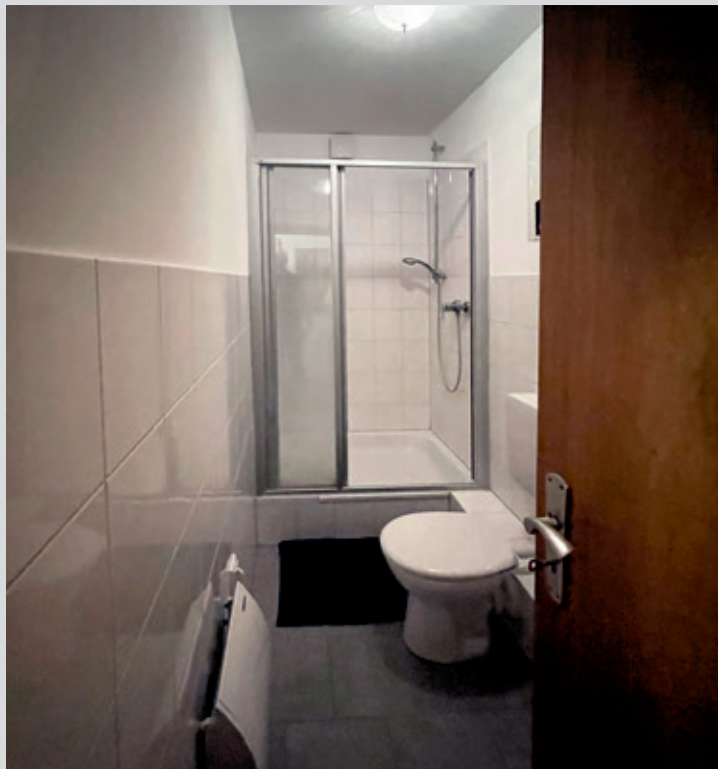
Mieterbereich im Garten



Mieterbereich im Garten



Eingangsbereich



Erdgeschoss links



Erdgeschoss links



Erdgeschoss rechts



Erdgeschoss rechts



Erdgeschoss rechts



Erdgeschoss rechts



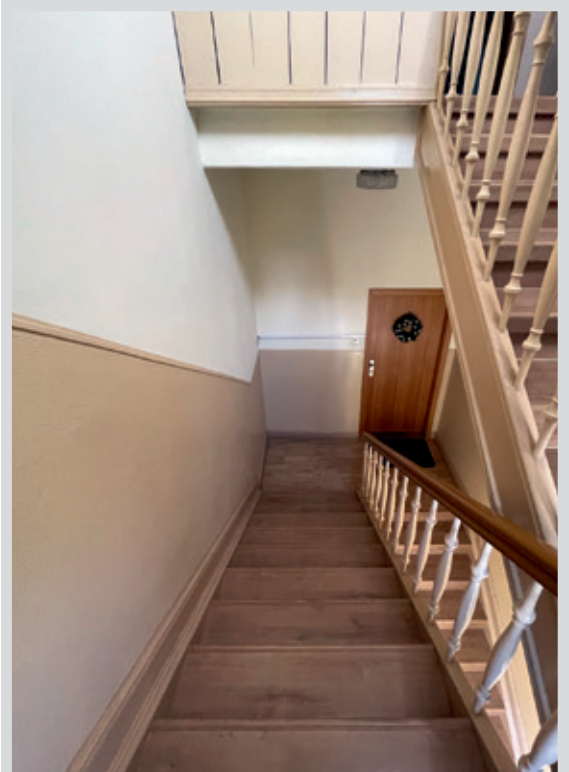
1. Obergeschoss links



1. Obergeschoss links



1. Obergeschoss links



Treppenhaus



1. Obergeschoss rechts



1. Obergeschoss rechts



1. Obergeschoss rechts



1. Obergeschoss rechts



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

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

