

**125/306 Wohn- und Geschäftshaus mit interessanten
Mieteinnahmen, 8 Wohneinheiten, Gaststätte,
Friseurgeschäft, 8 Garagen sowie KFZ-Montagehalle,
45329 Essen-Karnap/Gr. Gelsenkirchen**

LAGE: Der Stadtteil Karnap grenzt an Gelsenkirchen und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und hervorragende Verkehrsanbindungen über die A42, A2 und B224. Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Kindergärten und Schulen, hier ist alles auf kurzem Wege erreichbar. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gute Anbindungen in die Essener und auch Gelsenkirchener Innenstadt.

OBJEKT: In konventioneller Bauweise erstelltes Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1900, welches ca. 1960 zur Mannesstraße angebaut wurde. Haupthaus 2-geschossig mit ausgebautem Dach, der Anbau zur Mannesstraße 2-geschossig mit Satteldach, der weitere Anbau mit Appartements eingeschossig mit Flachdach; diese Appartements verfügen über einen eigenen Eingang. Die Gebäude sind vollständig unterkellert. Fassade und Rückfront in Putz, 1990 wurden die Fenster, Bäder und auch das Dach erneuert. Im Hofbereich 6 Garagen, 2 weitere Garagen mit Zufahrt von der Boyer Straße, eine große Montagehalle für den KFZ-Bedarf und Abstellflächen befinden sich im Hofbereich mit Zufahrt von der Mannesstraße. Die Gebäude verfügen über eine SAT-Anlage.

Wohnflächen: ca. 458 qm, **Gewerbeflächen:** ca. 150 qm, **Halle:** ca. 500 qm, **Grundstück:** 1.442 qm

AUSSTATTUNG: Kunststoff-Isolierglasfenster – eingebaut ca. 1990, die Erdgeschossfenster verfügen über Rollläden, Bäder ca. aus 1990, Gasetagenheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung.

MIETERLÖSE: € 48.420,-- pro Jahr netto

KAUFPREIS: € 329.000,-- zuzüglich 3,57 % Käuferprovision inkl. Mehrwertsteuer.

