



Kapitalanlage mit Seltenheitswert: Mehrfamilienhaus am
Baldeneysee **auf Rentenbasis** zu verkaufen

45259 ESSEN-HEISINGEN

VERKAUFSMODELL

Dieses Mehrfamilienhaus wird im Bieterverfahren mit einem lebenslangen Wohnungsrecht für den 75-jährigen Eigentümer angeboten.

Der Verkäufer erhält eine feste **Einmalzahlung von 80.000 €** sowie eine lebenslange monatliche Leibrente. Die Höhe der Leibrente wird im Bieterverfahren ermittelt. Das **Mindestgebot beträgt 7.700 €**.

Die Erdgeschosswohnung bleibt durch ein kostenpflichtiges Wohnungsrecht belegt (800 € /Monat) – alle übrigen Einheiten inklusive des ausbaufähigen Dachgeschosses stehen dem Käufer zur Verfügung.

Besonderheit: Eine EG-Wohnung mit 56 m² Wohnfläche inkl. Einbauküche + 35 m² Terrasse ist gerade frei geworden.

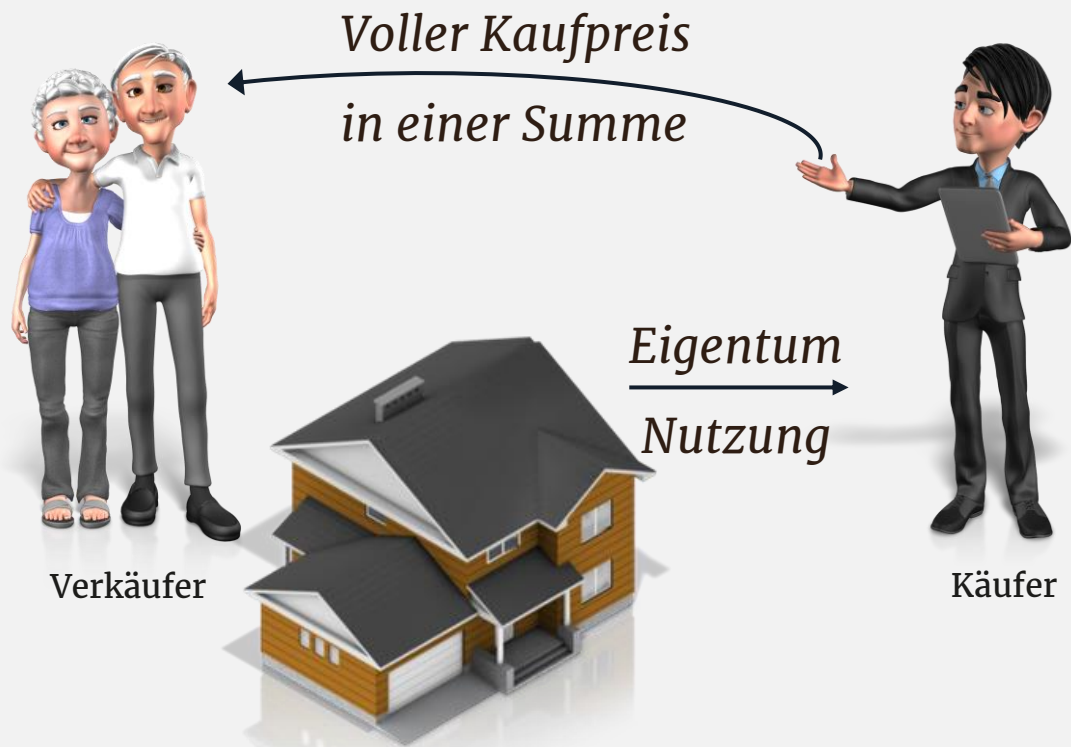
KAUFBEDINGUNGEN IM DETAIL

Der Käufer wird sofort Eigentümer und erhält alle Mieteinnahmen sowie das zusätzliche Wertsteigerungspotenzial durch den Dachgeschossausbau in einer der gefragtesten Lagen Essens (Heisingen/Baldeneysee).

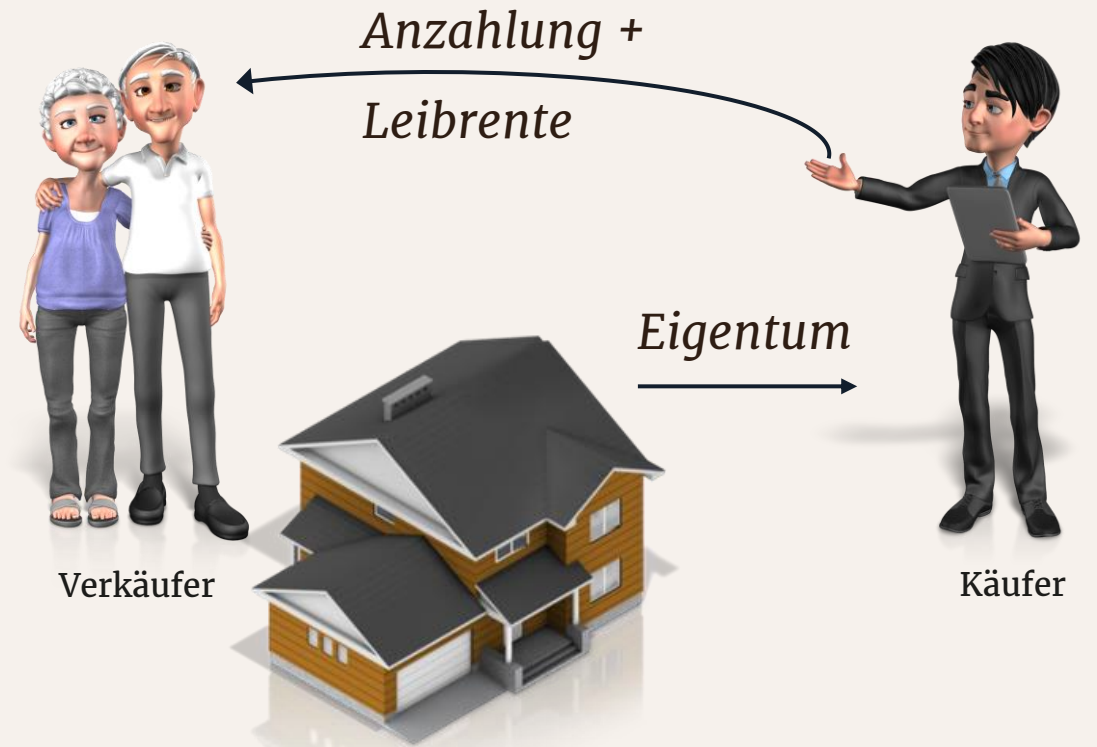
Als Investor erwerben Sie damit eine Immobilie in Premiumlage zu einem deutlich reduzierten effektiven Kaufpreis (1.150.000 Euro), profitieren von laufend steigenden Staffelmieteträgen und den langfristigen Wertzuwächsen dieser Lage.



Herkömmlicher Immobilienverkauf



Immobilienverkauf mit Nießbrauch



IHR VORTEIL ALS KÄUFER

Dieser Immobilienkauf auf Rentenbasis (Leibrente) bietet gegenüber einer herkömmlichen Bankfinanzierung einen klaren Liquiditätsvorteil:

Als Käufer zahlen Sie den Kaufpreis nicht in einer Summe, **sondern zeitlich gestreckt** – und profitieren dennoch **sofort** von Eigentum, laufenden Mieteinnahmen und der langfristigen Wertentwicklung dieser starken Lage.





IMMOBILIENDATEN



Objektart

Mehrfamilienhaus (5 Wohnungen)

Baujahr

1962

Wohnfläche gesamt

329 m² (Wohnung EG li. frei),
Ausbaureserve 45 m² (50% fertig)

Mieteinnahmen

3.575 €/Monat (Nettokaltmieten)

Keller

Voll unterkellert

Objektzustand

Gepflegt und laufend modernisiert

Heizung

Öl-Heizung

Parkmöglichkeiten

Garage + Carport

Grundstück

Rd. 800 m²

IMMOBILIEN BESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Essens – in Heisingen, nur wenige Minuten vom Baldeneysee entfernt. Das Gebäude wurde laufend modernisiert, ist voll unterkellert und überzeugt durch eine solide, gepflegte Bausubstanz mit überwiegend zweifacher, teils dreifacher Verglasung sowie einer modernisierten Ölheizung.

Insgesamt verfügt das Haus über fünf Wohneinheiten, wobei das Dachgeschoss bereits zur Hälfte ausgebaut ist. Die weitere Ausbaureserve von rund 45 m² eröffnet zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger, die langfristig Wertsteigerungspotenziale nutzen möchten.





Die Wohnungen sind funktional geschnitten;
insbesondere die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde
erst vor wenigen Jahren kernsaniert und präsentiert
sich in neuwertigem Zustand.





Zwei Erdgeschosswohnungen verfügen über große Terrassen und Zugang zum kleinen Gemeinschaftsgarten. Die derzeit freie Erdgeschosswohnung links (56 m² + 35 m² Terrasse) verzeichnete bei einer einzigen Online-Anzeige über 80 Interessenten in wenigen Tagen – ein deutliches Zeichen für die hohe Nachfrage in dieser Lage.

Diese Einheit wird bewusst freigehalten, damit ein neuer Investor frei entscheiden kann, ob er sie selbst nutzen, neu vermieten oder strategisch in ein Modernisierungskonzept einbinden möchte.



PARKMÖGLICHKEITEN



Zum Haus gehören eine Garage sowie ein großer Carport.

Die Garage wird vom Eigentümer im Rahmen des kostenpflichtigen Wohnungsrechts weiterhin genutzt.

Vor dem Gebäude besteht zudem die Möglichkeit, zwei weitere Stellplätze ohne großen Aufwand zu realisieren.

Darüber hinaus bietet die ruhige Straße jederzeit ausreichende Parkmöglichkeiten, sodass auch Besucher oder zusätzliche Fahrzeuge problemlos untergebracht werden können.



AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und laufend modernisierten Zustand. Die Bausubstanz ist solide, die Grundrisse sind funktional, und viele Details spiegeln eine kontinuierliche Instandhaltung durch den Eigentümer wider.

Gebäude & Technik

- Baujahr 1962, massive Bauweise
- Ölheizung, regelmäßig gewartet und modernisiert
- Überwiegend zweifach, teilweise dreifach verglaste Fenster
- Vollunterkellerung mit separaten Abstellflächen
- Gemeinschaftswaschkeller mit separaten Anschlüssen
- Elektrik und Haustechnik in gepflegtem Zustand
- Gute energetische Basis, modernisierte Dämmung (2022)

Außenflächen

- Kleiner, gut nutzbarer Gemeinschaftsgarten
- Garage und Carport am Haus, weitere Stellplätze möglich
- Terrassen im EG, Balkon im OG, ideal für Vermietung
- Ruhige Lage in Seitenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen

Wohnungen

- Insgesamt 5 Wohneinheiten
- Helle, gut proportionierte Grundrisse
- Einheit im 1. Obergeschoss vor wenigen Jahren kernsaniert (Bäder, Elektrik, Bodenbeläge, Leitungen, Innenausbau)
- Zwei Erdgeschosswohnungen jeweils mit großen Terrassen
- Wohnung im 1. OG mit Balkon

Dachgeschoß

- Bereits zu 50 % ausgebaut
- Weitere Ausbaureserve ca. 45 m²
- Nutzungsmöglichkeit für zusätzliche Wohnfläche oder attraktive Ergänzungseinheit
- Statik und Grundinstallation teilweise vorbereitet

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis wird gerade neu erstellt

LAGEBESCHREIBUNG

Butenbergs Kamp liegt im Herzen von Essen-Heisingen, einem der gefragtesten und grünsten Stadtteile des Essener Südens. Die Lage besticht durch ihre unmittelbare Nähe zum Baldeneysee – einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der gesamten Region.

Ruhige Seitenstraßen, gepflegte Wohnhäuser und viel Natur prägen das Wohnumfeld und schaffen ein entspanntes, hochwertiges Wohngefühl.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Gastronomie – sind bequem fußläufig im Heisinger Zentrum erreichbar. Die Bewohner nennen es liebevoll „das Dorf“, weil hier trotz bester Infrastruktur ein gewachsener, fast dörflicher Charakter spürbar ist. Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen liegen ebenfalls in direkter Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, und über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen erreicht man sowohl die Essener Innenstadt als auch die umliegenden Städte des Ruhrgebiets in kurzer Zeit. Ebenso sind die Autobahnen A 44, A52, A40 in wenigen Minuten erreichbar.

DIE LAGE AUS SICHT EINER KAPITALANLAGE

Heisingen zählt seit Jahren zu den wertstabilsten und wachstumsstärksten Wohnlagen Essens. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, begrenztem Angebot und starker Mietnachfrage führt zu sehr niedrigen Leerständen und einer außergewöhnlich schnellen Wiedervermietbarkeit – sichtbar an über 80 Interessenten für die frei werdende EG-Wohnung.

Der Essener Süden weist seit Jahren ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial auf, konservativ prognostiziert mit langfristigen Preis- und Mietsteigerungen von ca. 2,5–4 % pro Jahr, in den besten Lagen am Baldeneysee auch darüber. Unter vorsichtigen Annahmen ist daher auch künftig von einem stetigen Preis- und Mietwachstum auszugehen, insbesondere bei Objekten mit Ausbaupotenzial und vermietungsstarken Grundrissen, wie bei dieser Immobilie.

Damit bietet dieser Standort für Investoren eine seltene Kombination aus sofortigen Erträgen, hoher Vermietungssicherheit und einer langfristig attraktiven Wertsteigerungsperspektive, wie sie im Ruhrgebiet nur in wenigen ausgewählten Mikrolagen erreicht wird.



WIRTSCHAFTLICHE EINORDNUNG

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens mit lebenslangem Wohnungsrecht für den 75-jährigen Eigentümer. Statt eines klassischen Kaufpreises von rund 1,15 Mio. € entrichtet der Käufer eine feste Einmalzahlung von 80.000 € sowie eine monatliche Leibrente, deren Mindestgebot bei 7.700 € liegt.

Diese Rentenzahlung ersetzt die übliche Bankfinanzierung und verteilt die wirtschaftliche Belastung auf die Laufzeit des Wohnungsrechts, während der Käufer bereits vollständig Eigentümer ist.

Durch die sofortigen Mieteinnahmen, die außergewöhnlich starke Vermietbarkeit der Lage und das zusätzliche Ausbaupotenzial ergibt sich – je nach Gebotshöhe und Laufzeit – ein wirtschaftlich attraktiver Einstieg in einen der wertstabilsten Standorte Essens. **Selbst bei konservativen Annahmen, also auch bei höheren Geboten und/oder deutlich längerer Laufzeit des Wohnungsrechts, bleibt die wirtschaftliche Gesamtbelastung meist deutlich unter dem klassischen Vollkaufpreis.** Damit entsteht ein langfristig belastbarer Investitionsvorteil mit sehr guter Planbarkeit, kombiniert mit einer überdurchschnittlichen Perspektive für Miet- und Wertsteigerungen.



DIESE IMMOBILIE ERWERBEN

Es gibt 3 Kaufbedingungen:

1. Einmalbetrag

Der Verkäufer erhält eine Anzahlung von 80.000 €.

2. Wohnungsrecht

Der Verkäufer (Mann 75) erhält ein lebenslanges, kostenpflichtiges(!) Wohnungsrecht für die Erdgeschoßwohnung. Er zahlt dafür monatlich 800 € sowie sämtliche umlagefähigen Nebenkosten.

3. Leibrente

Der Verkäufer erhält eine lebenslange Leibrente.

Die Höhe der Leibrente wird im Bieterverfahren ermittelt. Das Startgebot beträgt 7.700 € monatliche Leibrente.

EIN ANGEBOT ABGEBEN

Wenn Sie ein Angebot auf diese Immobilie abgeben wollen, müssen Sie sich zuerst für das Bieterverfahren freischalten lassen. Wenden Sie sich dazu an den angegebenen Ansprechpartner.

Nach Freischaltung können Sie online Ihr ganz individuelles Gebot auf diese Immobilie abgeben und bis zum Ende des Bieterverfahrens jederzeit anpassen.

Es handelt sich um ein offenes Bieterverfahren. Das heißt: Im laufenden Bieterverfahren bleiben die Bieter zwar anonym, das aktuelle Höchstgebot ist jedoch immer sichtbar, so dass Sie Ihr eigenes Gebot jederzeit anpassen können.



Bieterverfahren START

06.12.2025

Bieterverfahren ENDE

14.12.2025 (20:00 Uhr)



KOSTEN / BERECHNUNGSGRUNDLAGE

Nach der Preisangabenverordnung weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um ein Maklerangebot handelt.

Verrentungswert: 1.1500.000 €

Courtage: keine Käufercourtage

An Kaufnebenkosten fallen die (reduzierte) Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für den Käufer an.

Der Kaufpreis ist in Form einer einmaligen Zahlung + einer Leibrente zu leisten.

Finanzierungshinweis: Eine Beleihung der Immobilie ist nur im Nachrang möglich.

Allgemein: Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt und daher streng vertraulich zu behandeln. Bei unbefugter Weitergabe an Dritte kann für Sie eine Haftung für die o.g. Provision entstehen.



GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.
2. Wir haften nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers beruhen und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und -vermietung bzw. -verpachtung sind vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, (auch) für die Gegenseite (provisionspflichtig) tätig zu werden.
5. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber/Empfänger verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
6. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
7. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit unser Geschäftssitz in Mülheim.

Widerrufsrecht

1. Sind Sie Verbraucher, haben Sie das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist für Dienstleistungen beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns:
2. ImmoTax LEIBRENTENBOERSE GmbH, Tilsiter Straße 8, 45470 Mülheim, Telefon: 0208-38 56 311, E-Mail: info@leibrentenboerse.de
3. mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das Muster-Widerrufsformular auf unserer Internetseite verwenden oder uns eine andere eindeutige Erklärung übermitteln. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir Ihnen unverzüglich (z.B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln.
4. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Für zusätzliche Informationen hinsichtlich der Reichweite, des Inhalts und Erläuterungen zur Ausübung wenden Sie sich bitte an unseren Kundenservice.

Folgen des Widerrufs

1. Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
2. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Widerrufsformular



Sind Sie Verbraucher und möchten den Vertrag widerrufen, dann senden Sie uns ein Schreiben (siehe Vorlage) ausgefüllt und unterschrieben zurück (postalisch oder per Mail).

An

immotax LEIBRENTENBOERSE GmbH

Tilsiter Straße 8

45470 Mülheim

E-Mail-Adresse: service@immotax.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Maklervertrag vom (Datum des Maklervertrages).

Ihr Name

Ihre Anschrift

Unterschrift

Datum des Widerrufs

SIE HABEN FRAGEN UND/ODER WÜNSCHEN EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN?

KONTAKT

immotax
LEIBRENTENBOERSE GmbH
Tilsiter Straße 8
45470 Mülheim

IHR ANSPRECHPARTNER

RALF SCHWARZHOF

TELEFON:

0208 – 38 56 311

MOBIL:

0175 – 77 988 93



**LEIBRENTEN-
BOERSE.de** ✓

ralf.schwarzhof@immotax.de
www.leibrenten-boerse.de



WARUM DIESE IMMOBILIE?

✓ **Top-Lage in Essen-Heisingen**

Gefragter Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zum Baldeneysee.

✓ **Sofortiger Eigentumserwerb**

Der Käufer erhält die Immobilie sofort und profitiert ab dem ersten Tag von allen Mieteinnahmen.

✓ **Attraktive Mietrendite & starke Vermietbarkeit**

Über 80 Interessenten auf eine einzige EG-Wohnung zeigen die außergewöhnliche Nachfrage im Mikromarkt.

✓ **Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (ca. 45 m²)**

Seltene Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche in einer der beliebtesten Lagen Essens.

✓ **Solide Bausubstanz & laufende Modernisierungen**

Gepflegter Zustand, voll unterkellert, moderne Fenster, kernsanierte Wohnung im 1. OG.

✓ **Flexibilität durch freie EG-Wohnung**

56 m² + 35 m² Terrasse – ideal für Eigennutzer, Neuvermietung oder strategische Gestaltung.

✓ **Attraktive Stellplatzsituation**

Garage, großer Carport und die Möglichkeit, zwei zusätzliche Stellplätze zu schaffen.

✓ **Wert- und Mietsteigerungspotenzial**

Lage mit langfristig überdurchschnittlicher Preis- und Mietentwicklung (ca. 2,5–4 % p.a.).

