



Marktrarität: Mehrfamilienhaus am Baldeneysee auf
Rentenbasis zu verkaufen – investieren ohne Bank

45259 ESSEN-HEISINGEN



LEIBRENTEN-
BOERSE.de ✓

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 rd. 56 m² Wohnfläche inkl. Einbauküche + 35 m² Terrasse ist gerade frei geworden.

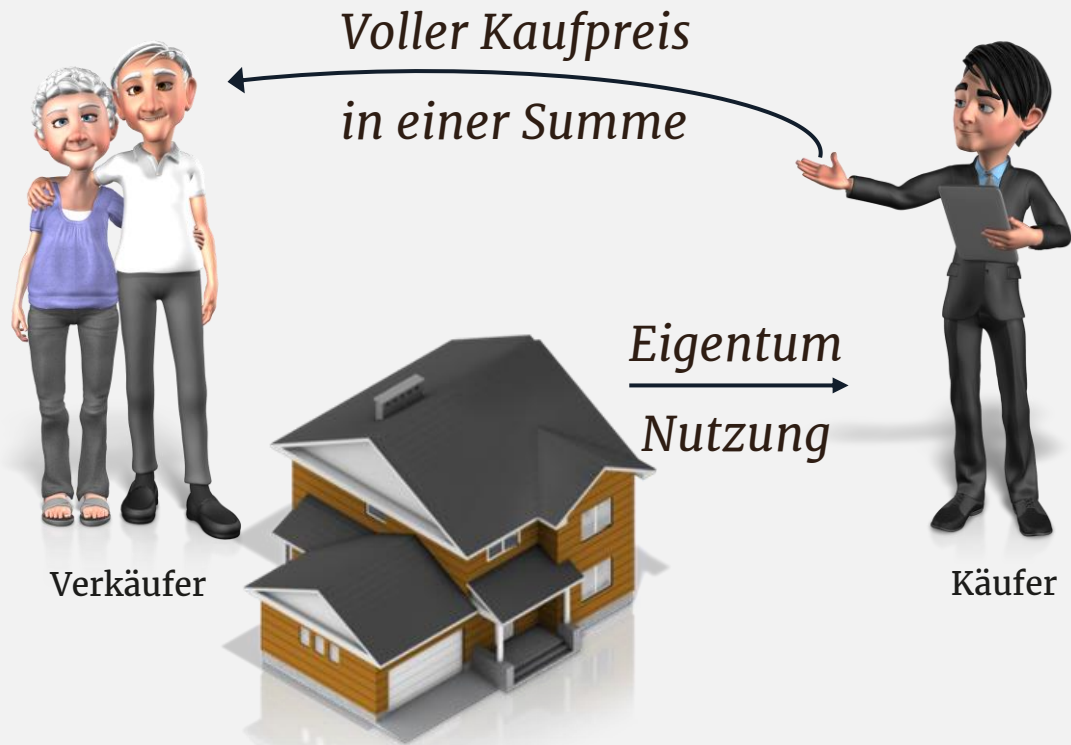
KAUFBEDINGUNGEN IM DETAIL

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

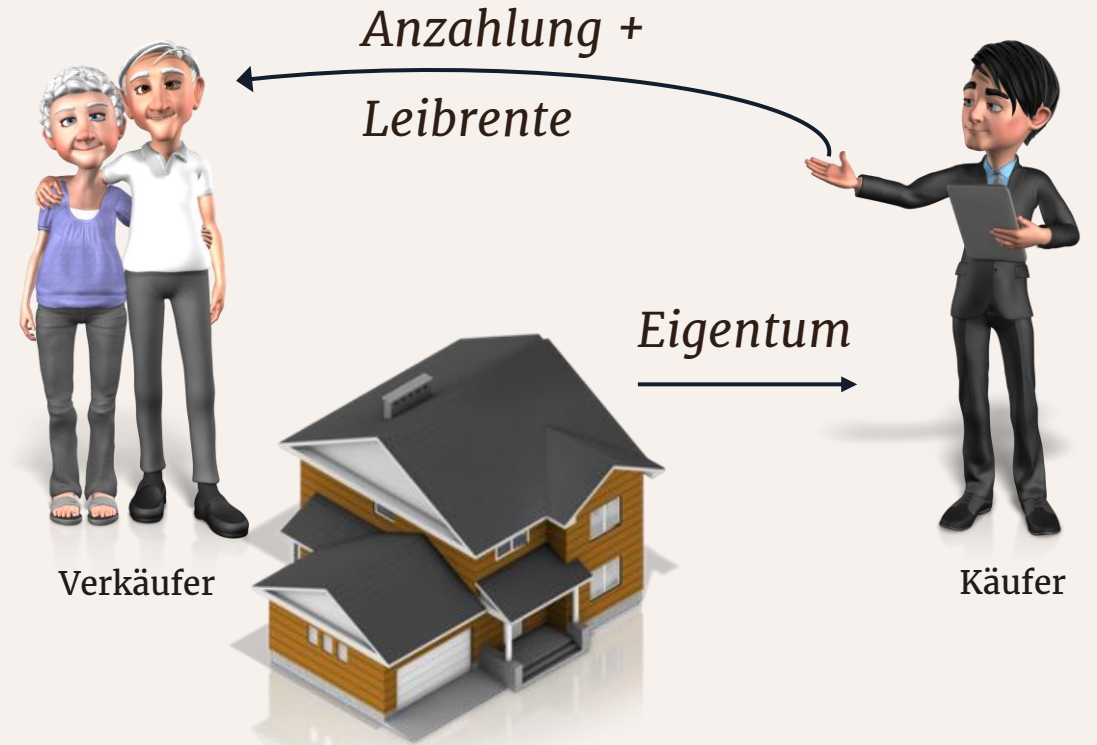
Als Investor erwerben Sie damit eine Immobilie in Premiurlage zu einem deutlich reduzierten effektiven Kaufpreis (1.150.000 Euro), profitieren von laufend steigenden Staffelmieteträgen und den langfristigen Wertzuwächsen dieser Lage.



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 (Ausbau begonnen)

Mieteinnahmen

3.575 €/Monat (Nettokaltmieten)

Keller

Voll unterkellert

Objektzustand

Gepflegt und laufend modernisiert

Heizung

Öl-Heizung

Parkmöglichkeiten

Garage + Carport

Grundstück

rd. 690 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 & Modernisierungen

- Baujahr 1962, massive Bauweise, voll unterkellert
- Ölheizung von 2001, jährlich gewartet und modernisiert (2004)
- Überwiegend zweifach, 9 dreifach verglaste Fenster (2013)
- Dacherneuerung 2014
- Gemeinschaftswaschkeller mit separaten Stromanschlüssen
- Elektrik und Haustechnik in gepflegtem Zustand (1 OG kernsaniert)
- Gute energetische Basis, modernisierte Dämmung (2022; 18 cm)

Außenflächen

- Kleiner, gut nutzbarer Gemeinschaftsgarten
- Garage und Carport am Haus, 2-4 weitere Stellplätze möglich
- Terrassen im EG, Balkon im OG, ideal für Vermietung
- Ruhige Lage in Seitenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen

Wohnungen Aufteilung

- 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

Wichtiger Hinweis zum Energieausweis: Die Angaben zu den Fenstern im Bedarfsausweis bezieht sich stets auf den energetisch überwiegenden Fensterbestand (zweifach verglast). Bei dieser Immobilie ist in der Praxis von **einem geringeren realen Energieverbrauch** auszugehen, da bereits ein erheblicher Teil der Fenster (9 Stück) im Jahr 2013 erneuert und **dreifach verglast** wurde.

EXPRESS-PASS 479750

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 21.01.2036

Registrierungsnummer: NW-2026-006172452

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Butenbergs Kamp 73 45259 Essen		
Gebäudeteil ¹⁾	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²⁾	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4)}	2001		
Anzahl der Wohnung	5 (329,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A ₀)	355,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵⁾	Öl		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ⁶⁾	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁷⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁸⁾	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁹⁾	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freitextlich)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugswert dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Löchow 8
17175 Altkalen

Unterschrift des Ausstellers

EXPRESS-PASS 479750

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierenummer:

NW-2026-006172452

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

44,51 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf

97,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf

119,1 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 119,12 kWh/(m²·a) Anforderungswert 96,12 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,37 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwandtes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes

97,57 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG:

Art:	Deckungsanteil:		Anteil der Pflichterfüllung	
	%		%	
	%		%	

Maßnahmen zu Einsparung²

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Klasse sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

EXPRESS-PASS 479750

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2026-006172452

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ sind möglich ☒ sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparten Kilowattstunde Endenergie
	Der Energiekennwert	entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage						

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

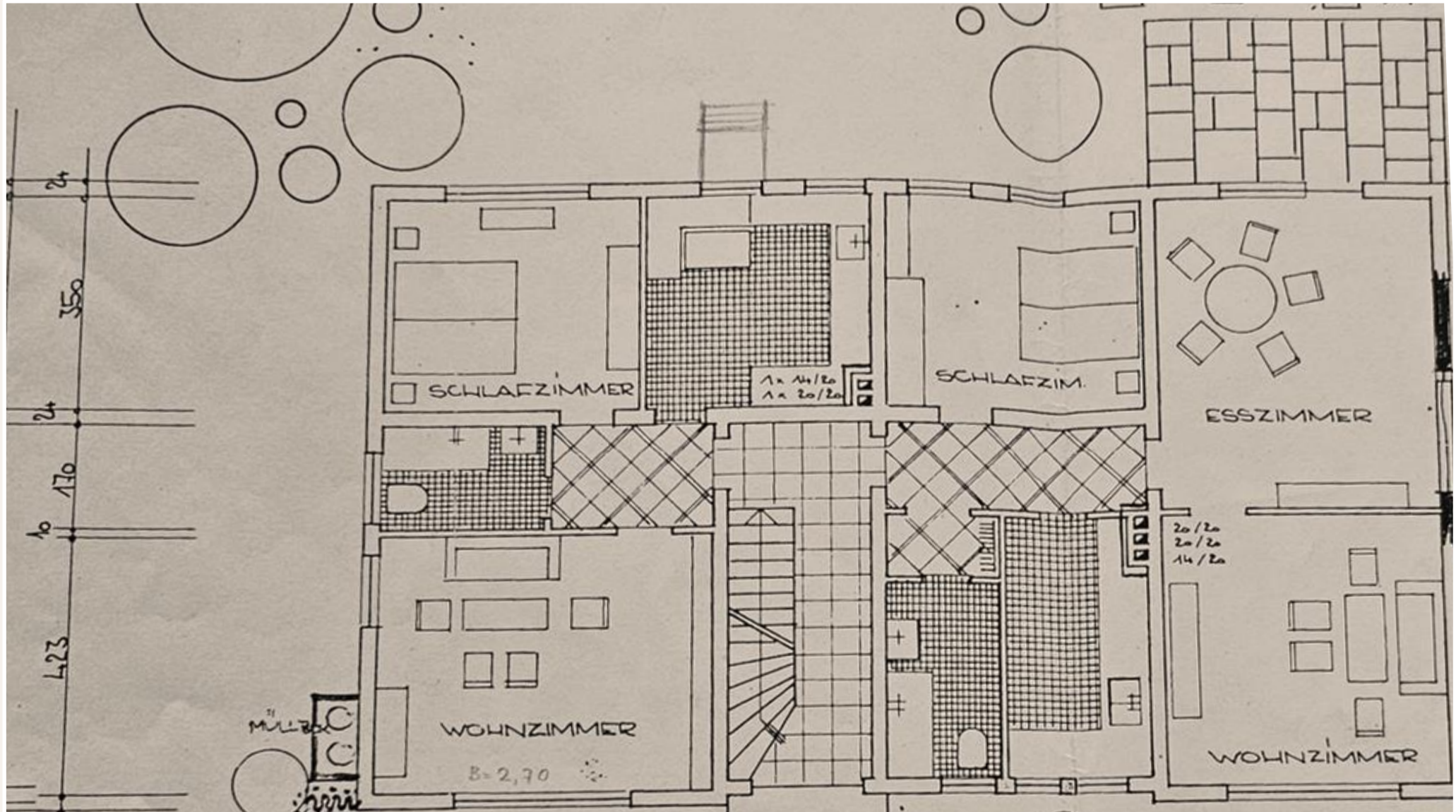
¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² Mehrfachangaben möglich
³ Klimateanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimateanlagen im Sinne des § 74 GEG

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

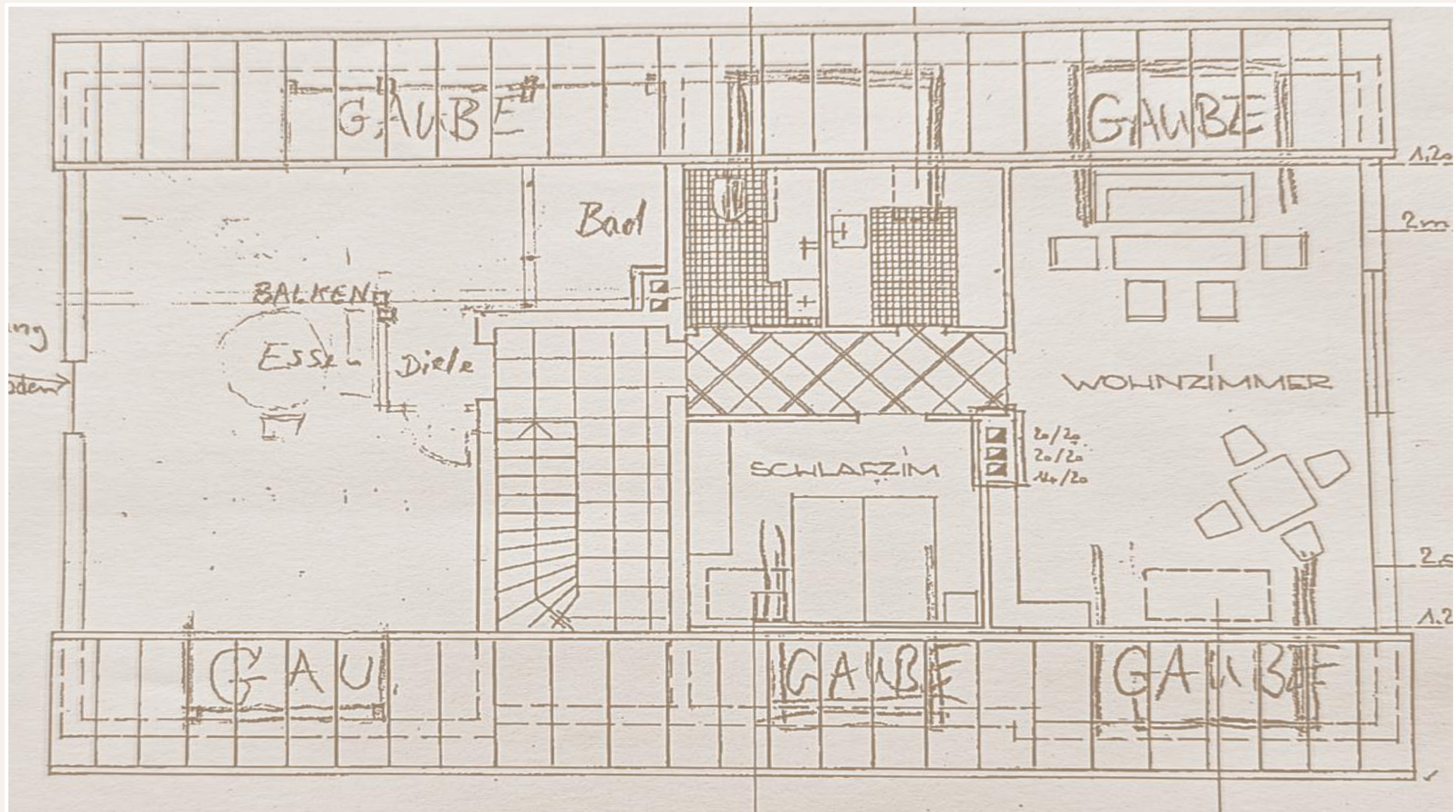
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Grundriss EG und OG



Grundriss DG



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.

PROGNOSE WERTENTWICKLUNG

Eine verlässliche Prognose zur zukünftigen Wertentwicklung einzelner Immobilien ist nicht möglich. Auf Basis der aktuellen Marktsituation, der besonderen Lage in Essen-Heisingen sowie der langfristigen Angebots- und Nachfragestruktur lassen sich jedoch unterschiedliche Entwicklungsszenarien darstellen. Diese reichen von einer wertstabilen Entwicklung bis hin zu moderaten bzw. überdurchschnittlichen Wertzuwächsen in positiven Marktphasen. Maßgeblich für die Investitionsentscheidung ist jedoch die heutige Wirtschaftlichkeit und Vertragsstruktur. **Mögliche Entwicklungen auf Basis heutiger Marktbedingungen:**

Szenario 1: Konservativ

Selbst bei vorsichtiger Betrachtung ist aufgrund der sehr guten Lage in Essen-Heisingen und des gepflegten Zustands der Immobilie von einer wertstabilen Entwicklung mit leichtem Zuwachs auszugehen.

- 1 % p. a.

Rechnerisch:

- nach 10 Jahren: ca. 1.270.000 €
- nach 15 Jahren: ca. 1.335.000 €

Szenario 2: Realistisch

In sehr guten Wohnlagen mit begrenztem Angebot und stabiler Nachfrage ist langfristig eine moderate Wertentwicklung plausibel, wie sie in vergleichbaren Lagen regelmäßig zu beobachten ist.

- 2,5 % p. a.

Rechnerisch:

- nach 10 Jahren: ca. 1.470.000 €
- nach 15 Jahren: ca. 1.665.000 €

Szenario 3: Lagegetrieben

Toplagen mit Wasser- und Freizeitnähe wie Essen-Heisingen am Baldeneysee können in positiven Marktphasen und bei zu erwartender anhaltender Angebotsknappheit überdurchschnittlich profitieren.

- 4 % p. a.

Rechnerisch:

- nach 10 Jahren: ca. 1.700.000 €
- nach 15 Jahren: ca. 2.070.000 €

Grunderwerbsteuer

Bei einem Kauf auf Rentenbasis bemisst sich die Grunderwerbsteuer nicht nach dem Verkehrswert der Immobilie, sondern nach dem Kapitalwert der Gegenleistung (§§ 9 GrEStG i. V. m. §§ 14, 15 BewG). Für einen 75-jährigen Rentenberechtigten (männlich) beträgt der maßgebliche Kapitalisierungsfaktor 8,282 (Rentenbeginn ab 2026). Daraus ergibt sich eine Bemessungsgrundlage von rund 845.000 €. Die Grunderwerbsteuer beträgt in NRW) dann rd. 55.000 €. **Im Vergleich zu einem klassischen Kauf zum Marktwert (1.150.000 €) sparen Sie somit rd. 20.000 € Steuern.**

Laufende steuerliche Absetzbarkeit (Vermietung!)

Da es sich um ein vermietetes Mehrfamilienhaus handelt, ist die steuerliche Behandlung für den Investor besonders vorteilhaft: Absetzbar als Werbungskosten sind u. a. :

- die laufende Leibrente (monatlich, in voller Höhe)
- Abschreibung (AfA) auf den Gebäudeanteil
- laufende Instandhaltungs- und Verwaltungskosten
- Versicherungen, Grundsteuer, sonstige Bewirtschaftungskosten und ggf. Steuerberatungskosten
- ✓ Die vom Verkäufer gezahlte Miete für das lebenslange Wohnrecht (800 € monatlich) stellt reguläre Mieteinnahmen dar und ist steuerlich entsprechend zu behandeln.

Besonderheit dieser Konstellation:

Bei fast allen Käufen auf Rentenbasis ist die Immobilie weitgehend eigengenutzt, mit umfassenden lebenslangen Wohn- oder Nießbrauchrechten. In solchen Fällen ist die steuerliche Absetzbarkeit für Käufer stark eingeschränkt oder nicht gegeben. Hier liegt hingegen eine weitgehend vermietete Immobilie vor – mit entsprechend hoher laufender steuerlicher Absetzbarkeit.

STEUERLICHER HEBEL

Einordnung für Investoren und steuerlicher Hebel

Die Kombination aus:

- ✓ reduzierter Grunderwerbsteuer,
- ✓ laufend absetzbarer Leibrente,
- ✓ AfA auf den Gebäudeanteil
- ✓ und stabilen, steigenden Mieteinnahmen

führt zu einer steuerlich sehr effizienten Gesamtstruktur, die sich deutlich von klassischen Rentenkauf-Modellen unterscheidet und eine seltene Gelegenheit darstellt.

Der steuerliche Hebel der Leibrente besteht darin, dass die laufend gezahlte Leibrente bei einer vermieteten Immobilie vollständig als Werbungskosten absetzbar ist und damit direkt die steuerliche Bemessungsgrundlage reduziert.

Im Gegensatz zu einem klassischen Kaufpreis wirkt die Leibrente nicht nur bilanziell, sondern sofort steuermindernd, Monat für Monat. Gerade bei hohen Rentenzahlungen entsteht so eine deutlich stärkere und schnellere Steuerentlastung als bei einer einmaligen Kaufpreiszahlung oder reiner Abschreibung.

Hinweis

Diese Übersicht stellt keine steuerliche Beratung dar und ersetzt nicht die individuelle Prüfung durch einen Steuerberater. Sie dient ausschließlich der allgemeinen Information und Einordnung für Investoren.



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.



Beachten Sie Start und
Ende des Bieterverfahrens
auf unserer Webseite:
leibrenten-boerse.de



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.

Widerrufsbelehrung



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

Direktlink zur Immobilie:

➤ [MFH Essen-Heisingen](#)

IHR ANSPRECHPARTNER

RALF SCHWARZHOF

TELEFON:

0208 – 38 56 311

MOBIL:

0175 – 77 988 93

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 qm)**

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.).

