



Mehrfamilienhaus nahe Baldeneysee in einer der besten Lagen von Essen – Verkauf auf Rentenbasis

45259 ESSEN-HEISINGEN

VERKAUFSMODELL

Dieses Mehrfamilienhaus wird auf Rentenbasis mit einem lebenslangen Wohnungsrecht für den 76-jährigen Eigentümer angeboten.

Der Verkäufer erhält eine feste Einmalzahlung von 80.000 € sowie eine lebenslange monatliche Leibrente.

Leibrente (Korridor):

- Untergrenze: 7.500 € / Monat (darunter keine Berücksichtigung)
- Zielwert des Verkäufers: 7.700 € / Monat

Die Erdgeschosswohnung bleibt durch ein kostenpflichtiges Wohnungsrecht belegt (800 € / Monat kalt).

Alle übrigen Einheiten stehen dem Käufer zur Verfügung.



KAUFBEDINGUNGEN IM DETAIL

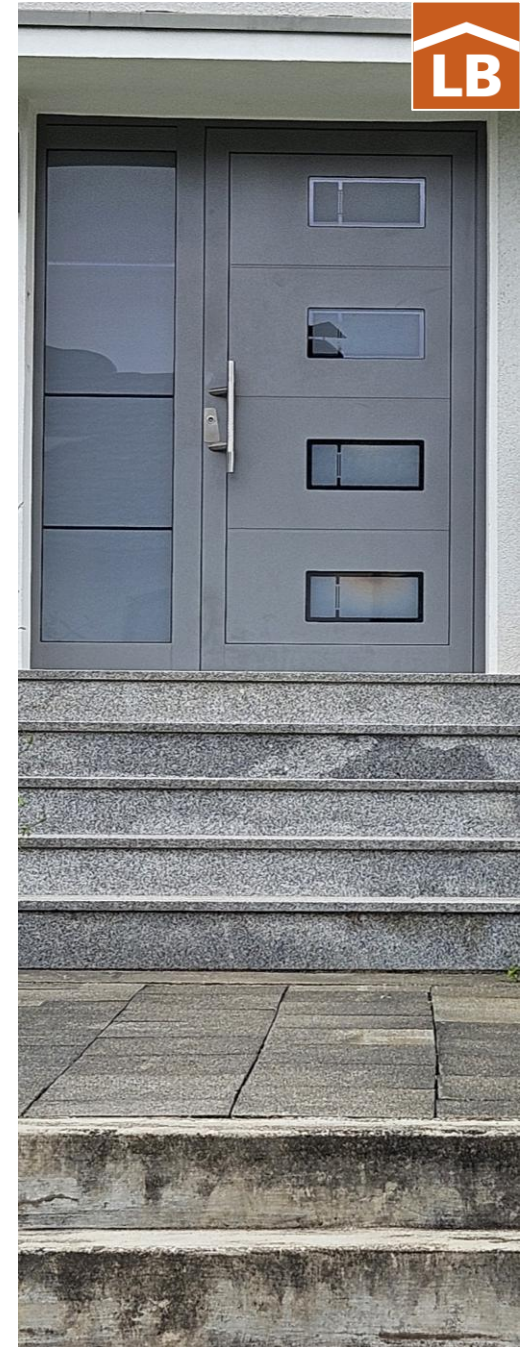
Der Käufer wird sofort Eigentümer und erhält alle Mieteinnahmen des Objekts (aktuell insgesamt ca. 3.600 € / Monat inkl. der 800 € Wohnrechtsmiete).

Die übrigen Mietverhältnisse sind über Staffelmietverträge gestaltet (jährliche Anpassungen gemäß Vertrag).

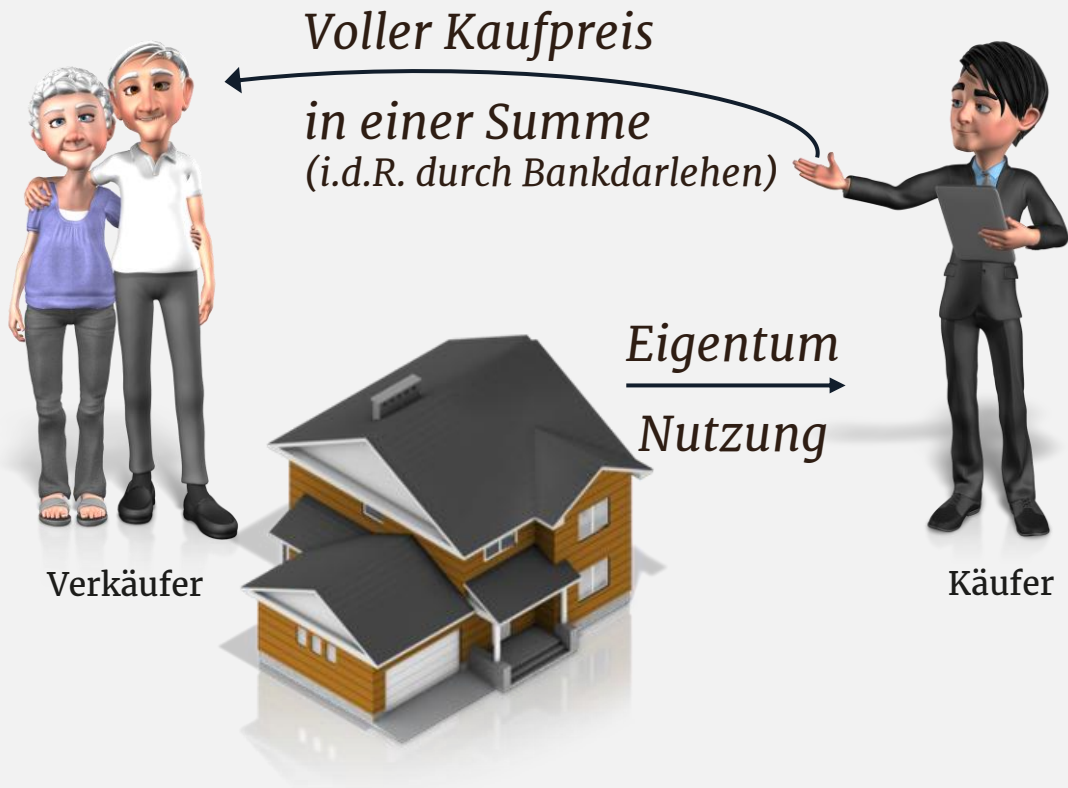
Zusätzlich besteht Wertsteigerungspotenzial durch den **bereits begonnenen Dachgeschoßausbau** (Ausbaureserve rd. 45 m²) – in einer der gefragtesten Lagen Essens (Heisingen / Nähe Baldeysee).

Hinweis zur Preislogik:

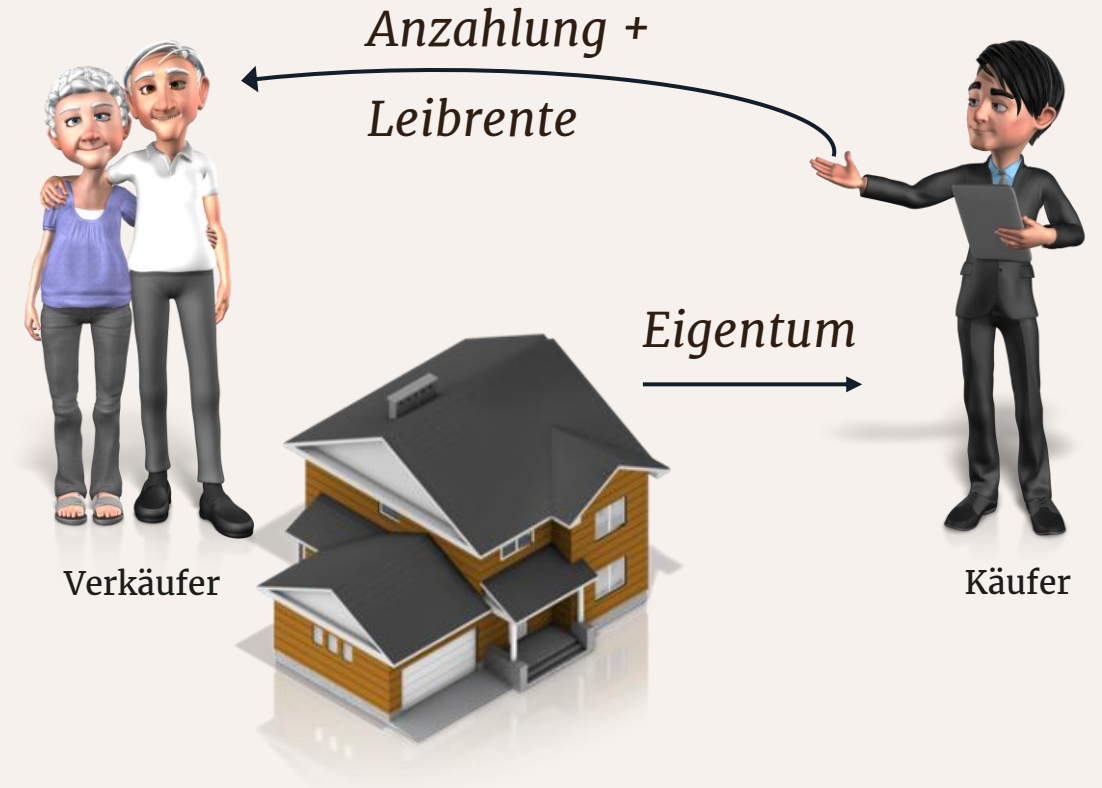
Der Erwerb erfolgt nicht über einen klassischen Kaufpreis, sondern über Einmalzahlung + lebenslange Leibrente (Rentenbasis).



Herkömmlicher Immobilienverkauf



Immobilienverkauf auf Rentenbasis



IHR VORTEIL ALS KÄUFER

Dieser Immobilienkauf auf Rentenbasis (Leibrente) bietet einen klaren Liquiditätsvorteil: Als Käufer leisten Sie keinen klassischen Kaufpreis in einer Summe, sondern eine Einmalzahlung + laufende Leibrente – zeitlich gestreckt und planbar.

Ein klassisches Bankdarlehen ist dafür nicht erforderlich; damit vermeiden Sie typisches Zins- und Anschlussfinanzierungsrisiko.

Sie werden sofort Eigentümer, erhalten ab dem ersten Tag die laufenden, vertraglich steigenden Mieteinnahmen (Staffelmieten) und profitieren zusätzlich von der langfristigen Wertentwicklung dieser Premiumlage.





IMMOBILIENDATEN



Objektart

Mehrfamilienhaus (5 Wohnungen)

Baujahr

1962

Wohnfläche gesamt

329 m² (Wohnung EG li. frei), Ausbaureserve 45 m² (Ausbau begonnen)

Mieteinnahmen

Rd. 3.600 €/Monat Nettokaltmieten inkl. 800 € für das Wohnrecht; übrige Einheiten mit Staffelmieten = jährliche Anpassung gemäß Vertrag

Keller

Voll unterkellert

Objektzustand

Gepflegt und laufend modernisiert

Heizung

Öl-Heizung

Parkmöglichkeiten

Garage + großer Carport (weitere Stellplätze möglich)

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 (Ausbau bereits begonnen) 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)

**Eine detaillierte Aufstellung stellen wir auf Wunsch zur Verfügung*

Außenflächen

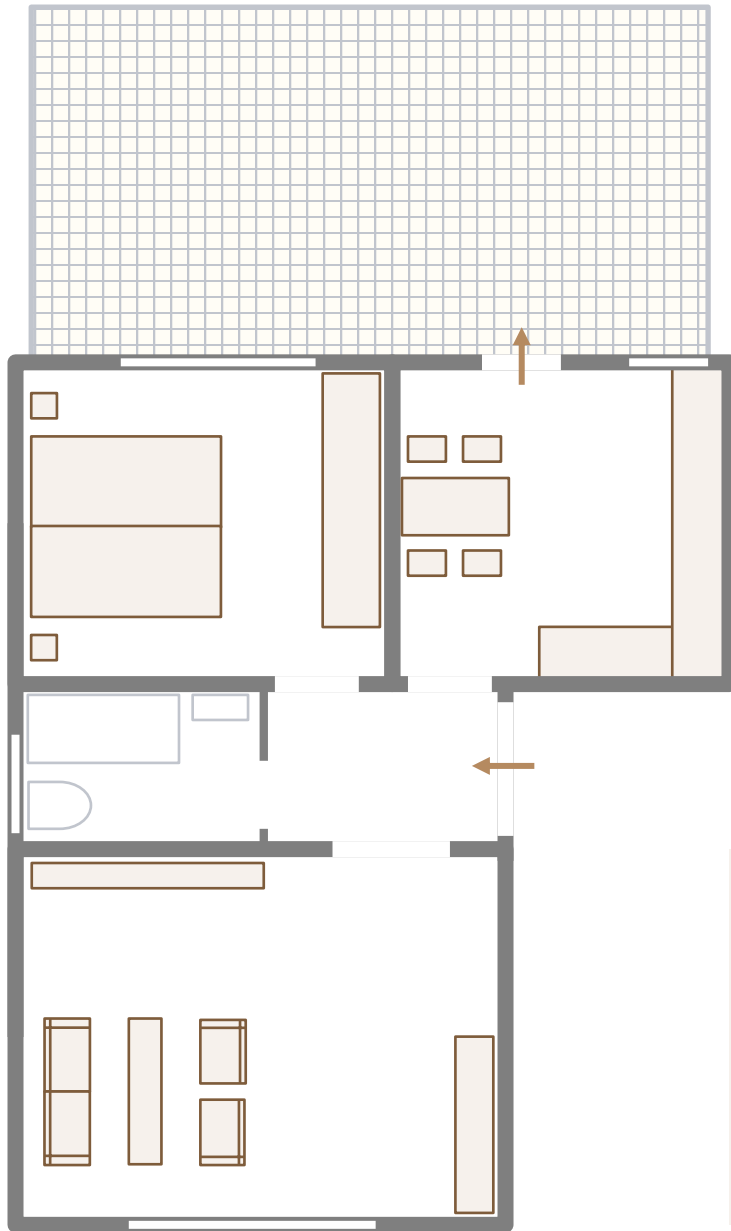
- Garage und Carport am Haus, 2-3 weitere Stellplätze möglich
- Terrassen im EG, Balkon im OG, ideal für Vermietung
- Ruhige Lage in Seitenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen

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, Baugenehmigung erteilt; Gauben, Fenster und Grundinstallation bereits eingebaut/installiert



Grundriss freie Wohnung Erdgeschoß links

Wohnfläche 56,43 m²
zzgl. über 30 m² Terrasse
Einbauküche inklusive

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, historisch wertstabil, mit Potenzial für Miet- und Wertsteigerung. 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 €

STEUERLICHE BETRACHTUNG



Rund 16.000 € Grunderwerbsteuer gespart

Bei einem Kauf auf Rentenbasis bemisst sich die Grunderwerbsteuer nicht nach dem Verkehrswert, sondern nach dem Kapitalwert der Gegenleistung (Einmalzahlung + kapitalisierte Leibrente; §§ 14/15 BewG). Für einen 76-jährigen Rentenberechtigten (männlich) beträgt der maßgebliche Kapitalisierungsfaktor (Rentenbeginn ab 2026) 7,936. Daraus ergibt sich bei 7.500 € mtl. Leibrente und 80.000 € Einmalzahlung eine Bemessungsgrundlage von rund 794.000 € und in NRW (6,5%) eine Grunderwerbsteuer von ca. 51.600 € statt 68.250 € bei einem klassischen Kauf zum Marktwert von 1.050.000 € – also rund 16.600 € weniger.

Laufende steuerliche Absetzbarkeit (Vermietung!)

Da es sich um ein weitgehend vermietetes Mehrfamilienhaus handelt, ist die steuerliche Struktur für den Investor grundsätzlich interessant. Steuerlich zu berücksichtigen sind insbesondere:

- der Ertragsanteil der laufenden Leibrente als Werbungskosten
- 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,
- ✓ sofort steuerlich wirksamem Ertragsanteil der Leibrente
- ✓ AfA auf den Gebäudeanteil der Anschaffungskosten
- ✓ und stabilen, steigenden Mieteinnahmen

führt hier zu einer steuerlich und wirtschaftlich interessanten Gesamtstruktur, die sich von klassischen Rentenkauf-Modellen deutlich unterscheidet.

Der steuerliche Hebel ergibt sich aus dem Zusammenspiel dieser Komponenten.

- Die Grunderwerbsteuer bemisst sich bei einem Erwerb auf Rentenbasis nach dem Wert der Gegenleistung. In der hier vorliegenden Struktur liegt diese bei rund 794.000 € statt bei einem klassischen Kaufpreis von ca. 1.050.000 €. Dies reduziert die Erwerbsnebenkosten wesentlich und verbessert die Ausgangssituation des Investments.
- Gleichzeitig enthält die laufende Leibrente einen gesetzlich definierten Ertragsanteil, der bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung unmittelbar als Werbungskosten berücksichtigt werden kann. Bei der hier zugrunde gelegten Konstellation beträgt dieser 10 %, was einem sofort steuerlich wirksamen Anteil von rd. 9.000 € jährlich entspricht.
- Der verbleibende Teil der Leibrentenzahlungen sowie die vereinbarte Einmalzahlung fließen in die Anschaffungskosten ein und werden – soweit dem Gebäudeanteil zuzuordnen – über die Abschreibung (AfA) steuerlich berücksichtigt.

Die besondere Attraktivität dieser Immobilie liegt darin, dass es sich nicht um einen klassischen Rentenkauf mit überwiegend eigengenutzter Nutzung handelt, sondern um eine weitgehend vermietete Struktur mit laufenden Einnahmen. Dadurch entsteht eine laufende steuerliche Wirksamkeit, die bei vielen typischen Verrentungsmodellen in dieser Form nicht gegeben ist.

Insgesamt ergibt sich daraus eine steuerlich und wirtschaftlich interessante Erwerbsstruktur, die insbesondere für Investoren mit Fokus auf laufende Erträge und planbare Zahlungsströme von besonderem Interesse ist.

Hinweis: Diese Darstellung dient der allgemeinen Einordnung und ersetzt keine individuelle steuerliche Beratung.



WIRTSCHAFTLICHE EINORDNUNG

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens mit lebenslangem Wohnungsrecht für den 76jährigen Eigentümer. Statt eines klassischen Kaufpreises von rund 1,05 Mio. € entrichtet der Käufer eine feste Einmalzahlung von 80.000 € sowie eine monatliche Leibrente.

Für die Leibrente gilt ein enger Korridor: Mindestlinie 7.500 € / Monat (darunter ist es für den Verkäufer wirtschaftlich nicht mehr darstellbar), angestrebter Zielwert 7.700 € / Monat.

Kernlogik:

Der Käufer wird sofort Eigentümer und erhält ab dem ersten Tag die Mieteinnahmen (aktuell ca. 3.600 €/Monat inkl. 800 € Wohnrechtsmiete). Dadurch ist nur die Differenz zur Leibrente monatlich zuzuzahlen – ohne klassisches Bankdarlehen. Da die übrigen Mietverhältnisse als Staffelmieten vereinbart sind, sinkt die effektive Zusatzbelastung über die Zeit, weil die Mieten steigen, die Leibrente jedoch konstant bleibt.

Durch die Premiumlage, die stabile Vermietbarkeit, Staffelmieten sowie zusätzliches Ausbaupotenzial ergibt sich – auch bei konservativsten Annahmen – eine planbare Gesamtstruktur mit Perspektive auf Miet- und Wertsteigerungen. Auf Wunsch stellen wir hierzu eine Szenarioübersicht (vereinfachte Modellrechnung) zur Verfügung.



DIESE IMMOBILIE ERWERBEN

Es gibt 3 Kaufbedingungen:

1. Einmalbetrag

80.000 € (fester Bestandteil des Angebots)

2. Wohnungsrecht

Lebenslanges, kostenpflichtiges Wohnrecht für den 76jährigen Verkäufer in seiner Wohnung, 800 € / Monat kalt (konstant). Die umlagefähigen Nebenkosten trägt er zudem weiter.

3. Leibrente

Lebenslange monatliche Leibrente.

Mindestlinie: 7.500 € / Monat (darunter keine Berücksichtigung)

Zielwert: 7.700 € / Monat

Sämtliche Mieteinnahmen stehen dem Käufer zu (aktuell ca. 3.600 €/Monat) – zu zahlen ist monatlich die Differenz zur 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 eine qualifizierte Angebotsphase. Nach Freischaltung können Sie Ihr Angebot online abgeben und bis zum Ende der Angebotsphase anpassen. Angebote unterhalb der Mindestlinie werden nicht berücksichtigt.



KOSTEN / BERECHNUNGSGRUNDLAGE

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

Verrentungswert: 1.0500.000 €

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: Aufgrund der Vertragsstruktur ist eine klassische Beleihung in der Regel nicht darstellbar; nachrangige Lösungen sind – je nach Einzelfall – nur sehr eingeschränkt 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

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 mit Wert- und Mietsteigerungspotenzial**

Gefragter Wohnstandort nahe Baldeneysee in gewachsenem Umfeld – begrenztes Angebot und historisch überdurchschnittliche Miet- und Preisentwicklung.

✓ **Sofortiger Eigentumserwerb**

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

✓ **Attraktive Mietrendite & starke Vermietbarkeit**

Über 80 Interessenten für die freie Wohnung zeigt 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.

