

## Bestandsobjekt: Anlage auf Frohnhausens Verkaufsstraße

Objekt: 26-005 • 45145 Essen / Frohnhausen  
1.100.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	26-005
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	45145
Ort	Essen / Frohnhausen
Wohnfläche	ca. 598 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 345 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 847 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	10
Befeuerung	Gas
Etagenzahl	5
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1954
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	151,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	18.03.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1954
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	1.100.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Mieteinnahmen pro Monat	6.780,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	6.780,00 €



mtl. Mieteinnahmen (Soll)

8.000,00 €

---



## Beschreibung

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus in Essen-Frohnhausen umfasst 8 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten und bietet eine attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 598,26 m<sup>2</sup>, hinzu kommt eine Gewerbehauptfläche im Erdgeschoss von ca. 146,11 m<sup>2</sup>. Weitere Flächen bestehen aus dem dem Restaurant zugeordneten Kellerbereich mit ca. 66,52 m<sup>2</sup>, allgemeinen Nutzflächen mit ca. 130,35 m<sup>2</sup> sowie einer ehemaligen Backstube im Anbau mit ca. 102,13 m<sup>2</sup>.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 81.360,00 €. Bis auf die ehemalige Backstube ist das Objekt vollständig vermietet.

Die leerstehende Backstube bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial, ist derzeit jedoch nur als Lager- bzw. Abstellfläche nutzbar. Für eine direkte Anbindung an die Restaurantfläche wäre ein baulicher Wanddurchbruch erforderlich.

Die im Exposé ausgewiesenen Flächenangaben sind ca.-Angaben, basieren auf den Aufmaßen eines Architekturbüros und sind als unverbindliche Orientierungswerte zu verstehen.

WE 01 – 1. OG 66,41 m<sup>2</sup> 635,00 € 9,56 €/m<sup>2</sup>  
WE 02 – 1. OG rechts 83,41 m<sup>2</sup> 645,00 € 7,73 €/m<sup>2</sup>  
WE 03 – 2. OG links 56,62 m<sup>2</sup> 535,00 € 9,45 €/m<sup>2</sup>  
WE 04 – 2. OG rechts 87,62 m<sup>2</sup> 630,00 € 7,19 €/m<sup>2</sup>  
WE 05 – 3. OG links 56,40 m<sup>2</sup> 530,00 € 9,40 €/m<sup>2</sup>  
WE 06 – 3. OG rechts 87,72 m<sup>2</sup> 610,00 € 6,95 €/m<sup>2</sup>  
WE 07 – DG 103,98 m<sup>2</sup> 915,00 € 8,80 €/m<sup>2</sup>  
WE 08 – Anbau 56,10 m<sup>2</sup> 395,00 € 7,04 €/m<sup>2</sup>

### Gesamt Wohnen

Fläche: 598,26 m<sup>2</sup>

Kaltmiete / Monat: 4.895,00 €

Durchschnitt: 8,18 €/m<sup>2</sup>

GE 01 – EG 96,46 m<sup>2</sup> 850,00 € 8,81 €/m<sup>2</sup>

GE 02 – EG 49,65 m<sup>2</sup> 1.035,00 € 20,85 €/m<sup>2</sup>

### Gesamt Gewerbe

Fläche: ca. 146,11 m<sup>2</sup>



Kaltmiete / Monat: 1.885,00 €

Durchschnitt: 12,90 €/m<sup>2</sup>

Backstube Leerstand

Fläche: ca. 102,13 m

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Essen-Frohnhausen, einem gewachsenen und dicht besiedelten Stadtteil im Essener Westen. Frohnhausen gehört zum Stadtbezirk III und ist durch seine klassische Mehrfamilienhausstruktur, ein urbanes Wohnumfeld und eine alltagstaugliche Infrastruktur geprägt. Die Lage eignet sich damit insbesondere für ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit breiter Mieterzielgruppe.

Die Mülheimer Straße zählt gemeinsam mit der Frohnhauser Straße und der Berliner Straße zu den prägenden Einkaufsachsen des Stadtteils. Dadurch bietet der Standort eine gute Kombination aus wohnwirtschaftlicher Nutzbarkeit und gewerblicher Sichtbarkeit im Quartier. Die Nahversorgung des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen des städtischen Lebens befinden sich in einem gewachsenen Umfeld.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für den Alltag gut geeignet. Im Umfeld bestehen unter anderem Anschlüsse über die Haltestellen Frohnhauser Str. mit der Linie 109 sowie Frohnhausen S mit den Linien S1, S3, 161 und NE14. Damit ist der Standort sowohl innerhalb des Stadtteils als auch in Richtung weiterer Essener Stadtbereiche solide angebunden.

Insgesamt handelt es sich um eine etablierte Wohn- und Geschäftslage mit funktionierender Infrastruktur, urbanem Umfeld und solider Vermietbarkeit. Gerade für ein Bestandsobjekt mit Wohn- und Gewerbenutzung bietet der Standort eine nachvollziehbare und marktgerechte Ausgangslage.



## Ausstattung Beschreibung

Das Objekt präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten. Bereits durchgeführte Maßnahmen betreffen sowohl die technische Gebäudeinfrastruktur als auch einzelne bauliche Bereiche des Hauses.

Zu den dokumentierten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere die vollständige Erneuerung der Entwässerungsgrundlage (03/2010), der Einbau einer Gas-Brennwert-Kesselanlage (09/2021), die Erneuerung der Haustür (09/2024), eine Dachsanierung im Bereich des Müllraums (10/2025) sowie die Erneuerung des Fußbodens im Kiosk (01/2026). Zu allen aufgeführten Maßnahmen liegen Rechnungen bzw. Dokumentationen vor.

Die Wohnungsstruktur umfasst Einheiten in einer gut vermietbaren Größenordnung von ca. 56 m<sup>2</sup> bis ca. 104 m<sup>2</sup>. Einzelne Wohnungen verfügen über zusätzliche Außenflächen, darunter eine Dachterrasse im Anbau sowie eine Loggia im Dachgeschoss.

Im gewerblichen Bereich besteht eine Aufteilung in eine Restaurantfläche im Erdgeschoss sowie eine weitere Kioskeinheit. Der dem Restaurant zugeordnete Kellerbereich stellt eine separate Nutzfläche dar und wird nicht als Verkaufsfläche ausgewiesen. Ergänzt wird das Objekt durch eine weitere Fläche im Anbau, die ehemalige Backstube, welche derzeit leer steht und aktuell als Lager- bzw. Abstellfläche nutzbar ist.

Die vorhandene Gebäudestruktur mit Wohn-, Gewerbe- und Nebenflächen bietet insgesamt eine funktionale Aufteilung und eine solide Grundlage für die weitere Bewirtschaftung des Objekts.

- gepflegter Gesamtzustand
- laufend instand gehalten
- Gas-Brennwert-Kesselanlage aus 09/2021
- Entwässerungsgrundlage vollständig erneuert
- Haustür erneuert
- Dachsanierung im Bereich des Müllraums
- Fußboden im Kiosk erneuert
- Dokumentation / Rechnungen zu den Maßnahmen vorhanden
- Wohnungsgrößen von ca. 56 m<sup>2</sup> bis ca. 104 m<sup>2</sup>
- teilweise mit Dachterrasse bzw. Loggia
- separate Nutzflächen im Keller- und Anbau



## Sonstige Angaben

Vor dem Verkauf erfolgt zudem eine umfassende Aufwertung der straßenseitigen Außenfassade. In diesem Zusammenhang wird die alte Reklame demontiert und die Fassade auf der Straßenseite vollständig neu gestrichen.

- Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. auf vorliegenden Unterlagen.
- Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
- Die Flächenangaben basieren auf einer Wohn- und Nutzflächenberechnung sowie ergänzenden Bestandsunterlagen.
- Einzelne Bereiche waren im Rahmen der Aufnahme nicht vollständig zugänglich.
- Die ehemalige Backstube ist derzeit nicht vermietet und aktuell nur als Lager-/Abstellfläche nutzbar.
- Für eine direkte Anbindung an die Restaurantfläche wäre ein Wanddurchbruch erforderlich.
- Der dem Restaurant zugeordnete Kellerbereich wird als separate Nutzfläche und nicht als Verkaufsfläche ausgewiesen.
- Energieausweis liegt vor: Verbrauchsausweis, 151,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Effizienzklasse E, Erdgas, gültig bis 18.03.2029.

## Bilder



Schlafzimmer 2.OG rechts



Wohnzimmer 2.OG rechts



Schlafzimmer 2.OG rechts



Badezimmer 2.OG rechts



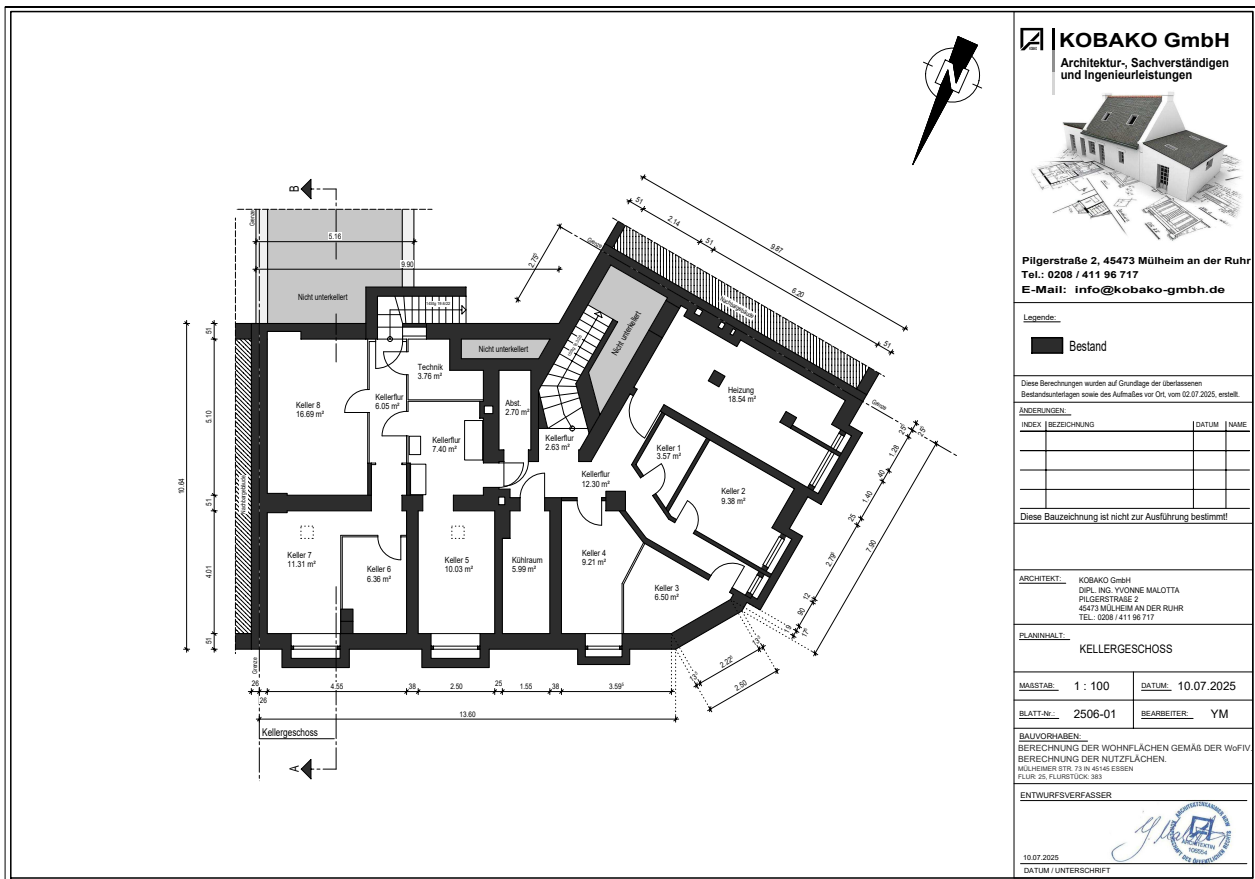
Küche 2.OG rechts



Fassade VS



Fassade



**KOBAKO GmbH**  
 Architektur, Sachverständigen  
 und Ingenieurleistungen



Pilgerstraße 2, 45473 Mülheim an der Ruhr  
 Tel.: 0208 / 411 96 717  
 E-Mail: info@kobako-gmbh.de

**Legende:**  
 Bestand

Diese Berechnungen wurden auf Grundlage der überlassenen Bestandsunterlagen sowie des Aufmaßes vor Ort, vom 02.07.2025, erstellt.

ÄNDERUNGEN	INDEX	BEZEICHNUNG	DATUM	NMME

Diese Bauzeichnung ist nicht zur Ausführung bestimmt!

**ARCHITEKT:** KOBAKO GmbH  
 Dipl.-Ing. YVONNE MALOTTA  
 PILGERSTRASSE 2  
 45473 MÜLHEIM AN DER RUHR  
 TEL.: 0208 / 411 96 717

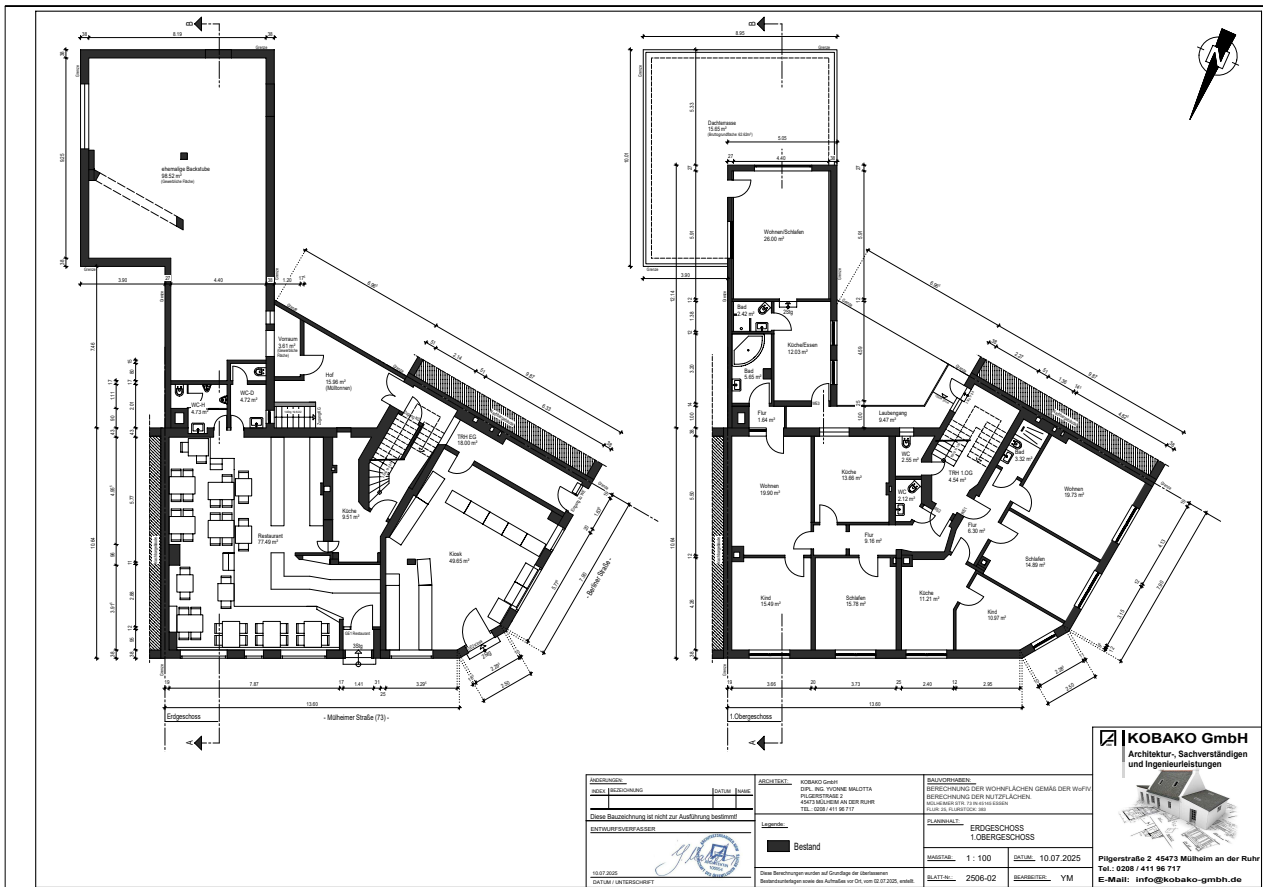
**PLANNUMMER:** KELLERGESCHOSS

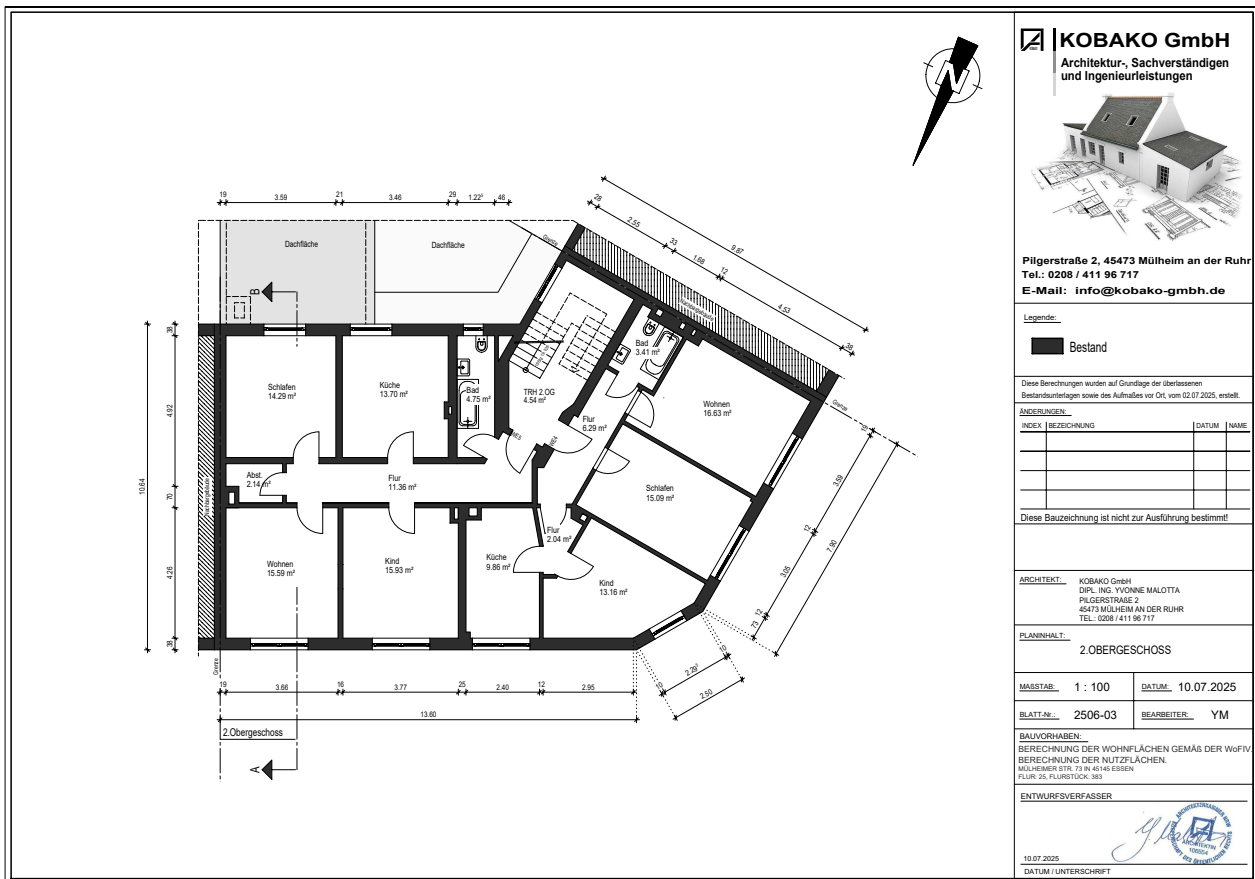
**MAßSTAB:** 1 : 100      **DATUM:** 10.07.2025

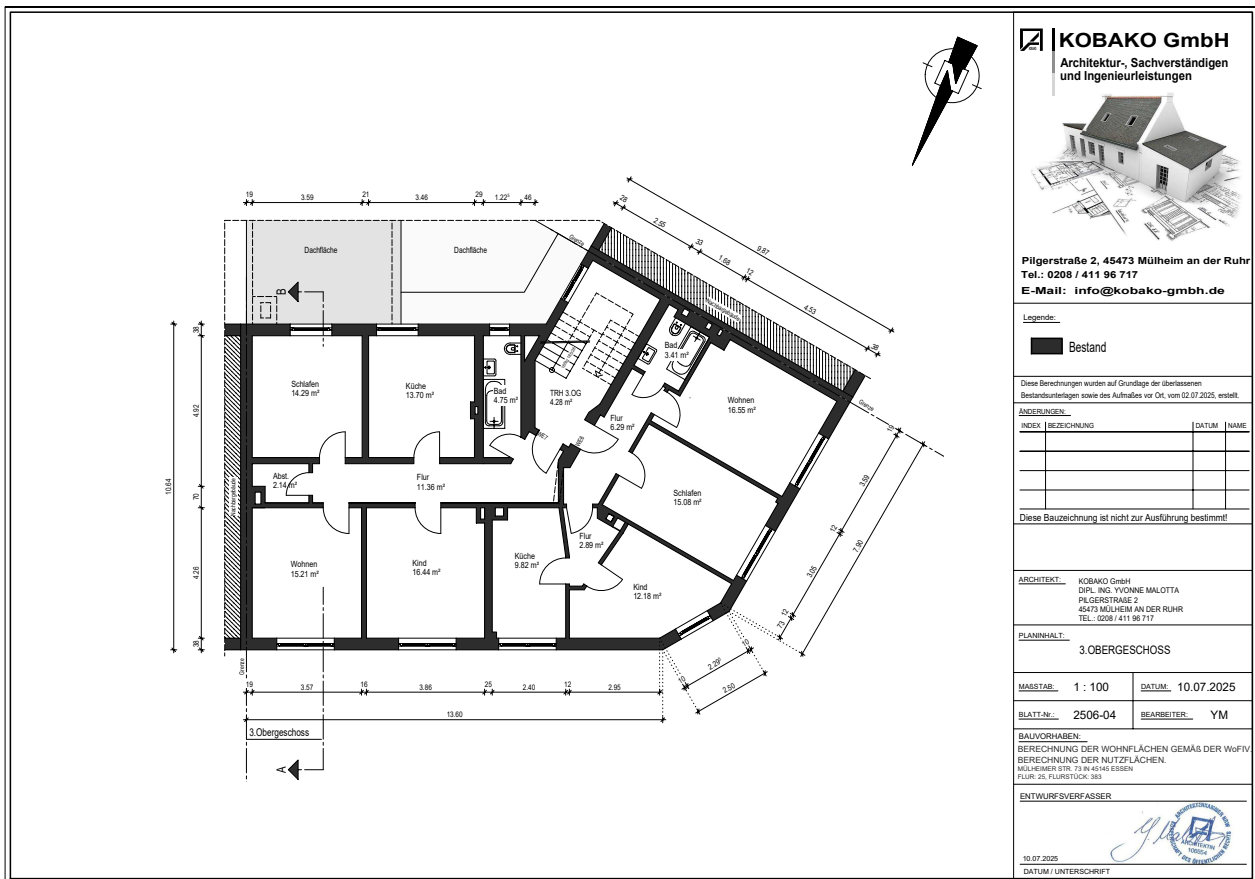
**BLATTNR.:** 2506-01      **BEARBEITER:** YM

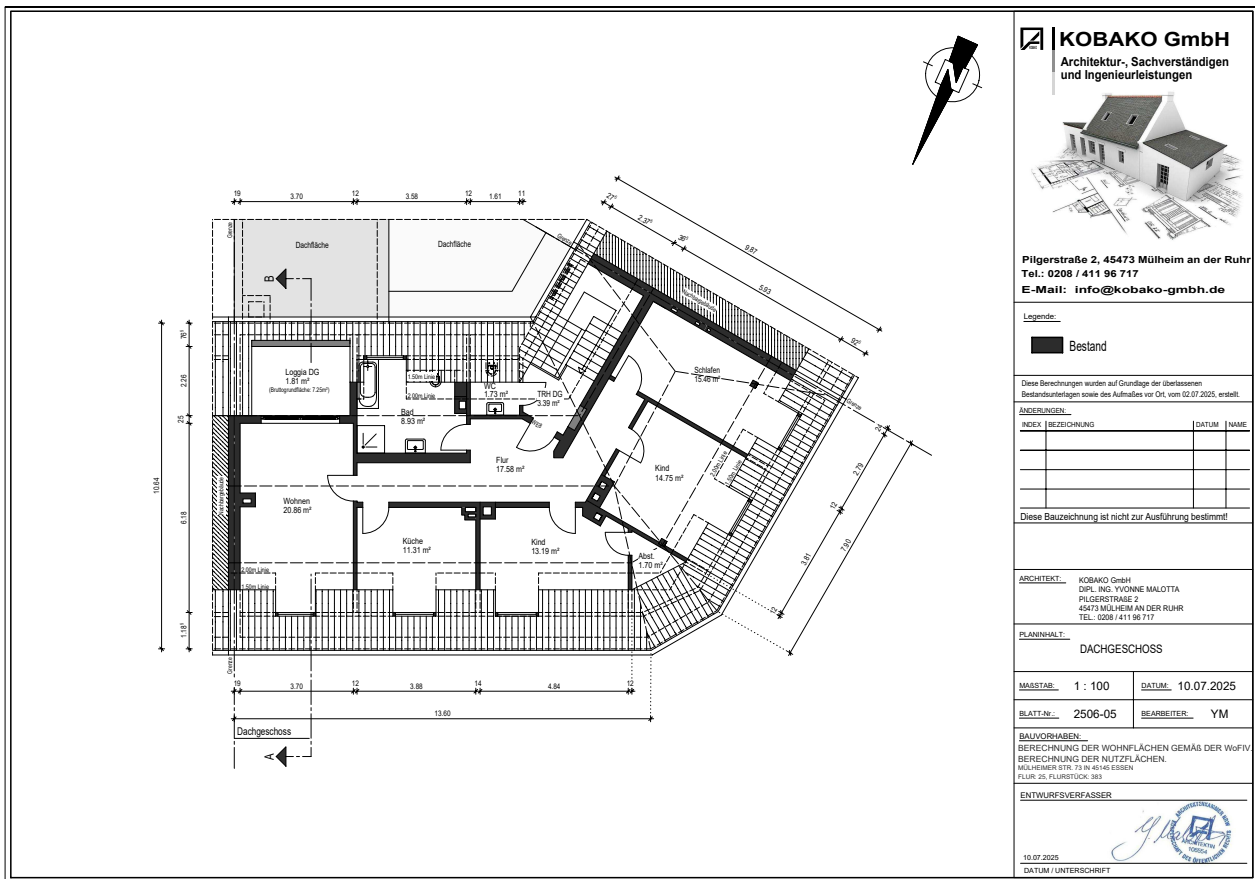
**BALDVORHABEN:**  
 BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN GEMÄß DER WOFIV  
 BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN:  
 MÜLHEIMER STR. 23 IN 45474 ESSEN  
 FLUR: 25, FLURSTÜCK: 383

**ENTWURFSVERFASSER**  
  
 10.07.2025  
 DATUM / UNTERSCHRIFT









**KOBAKO GmbH**  
Architektur, Sachverständigen  
und Ingenieurleistungen



Pilgerstraße 2, 45473 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 0208 / 411 96 717  
E-Mail: info@kobako-gmbh.de

Legende:  
■ Bestand

Diese Berechnungen wurden auf Grundlage der überlassenen Bestandsunterlagen sowie des Aufmaßes vor Ort, vom 02.07.2025, erstellt.

ÄNDERUNGEN:

INDEX	BEZEICHNUNG	DATUM	NMME


Diese Bauzeichnung ist nicht zur Ausführung bestimmt!

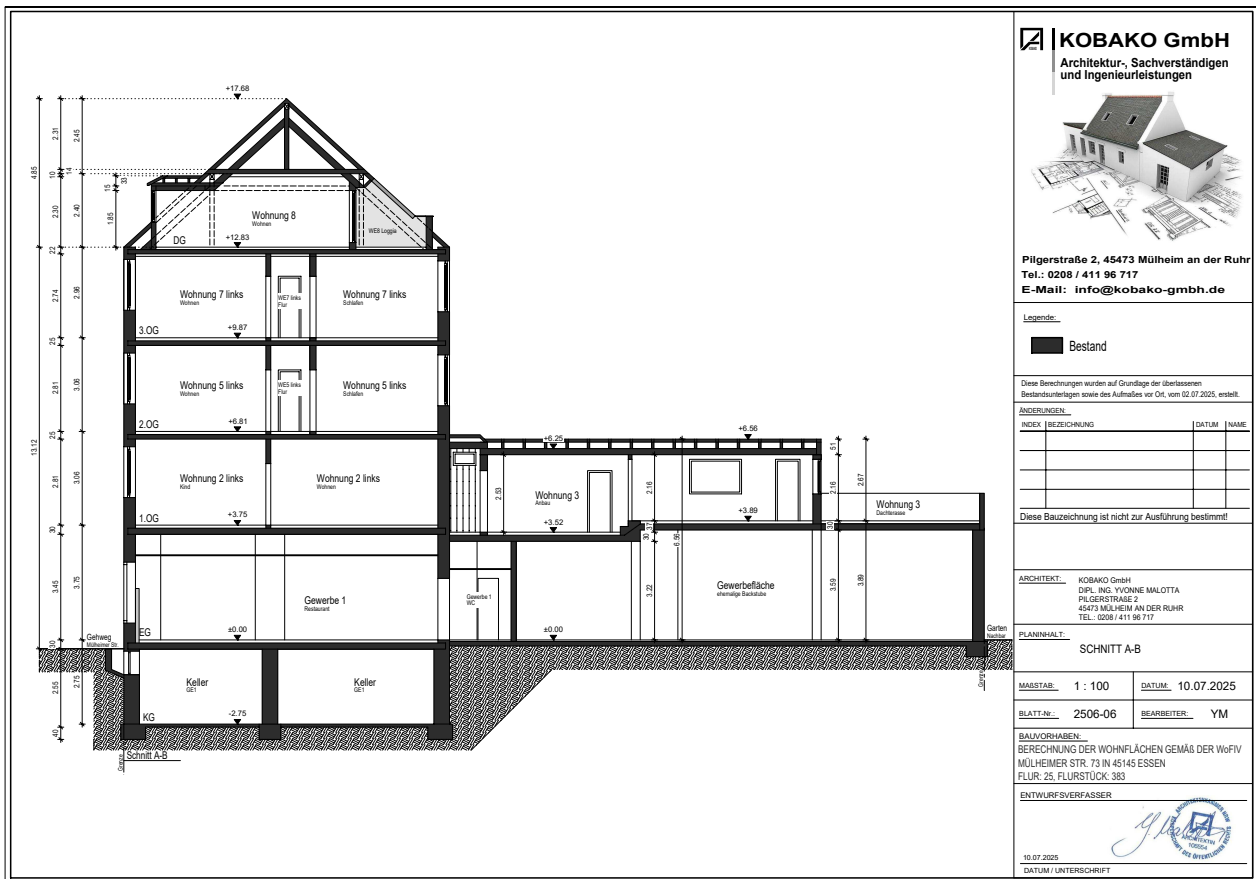
ARCHITEKT: KOBAKO GmbH  
Dipl.-Ing. YVONNE MALOTTA  
PILGERSTRASSE 2  
45473 MÜLHEIM AN DER RUHR  
TEL.: 0208 / 411 96 717

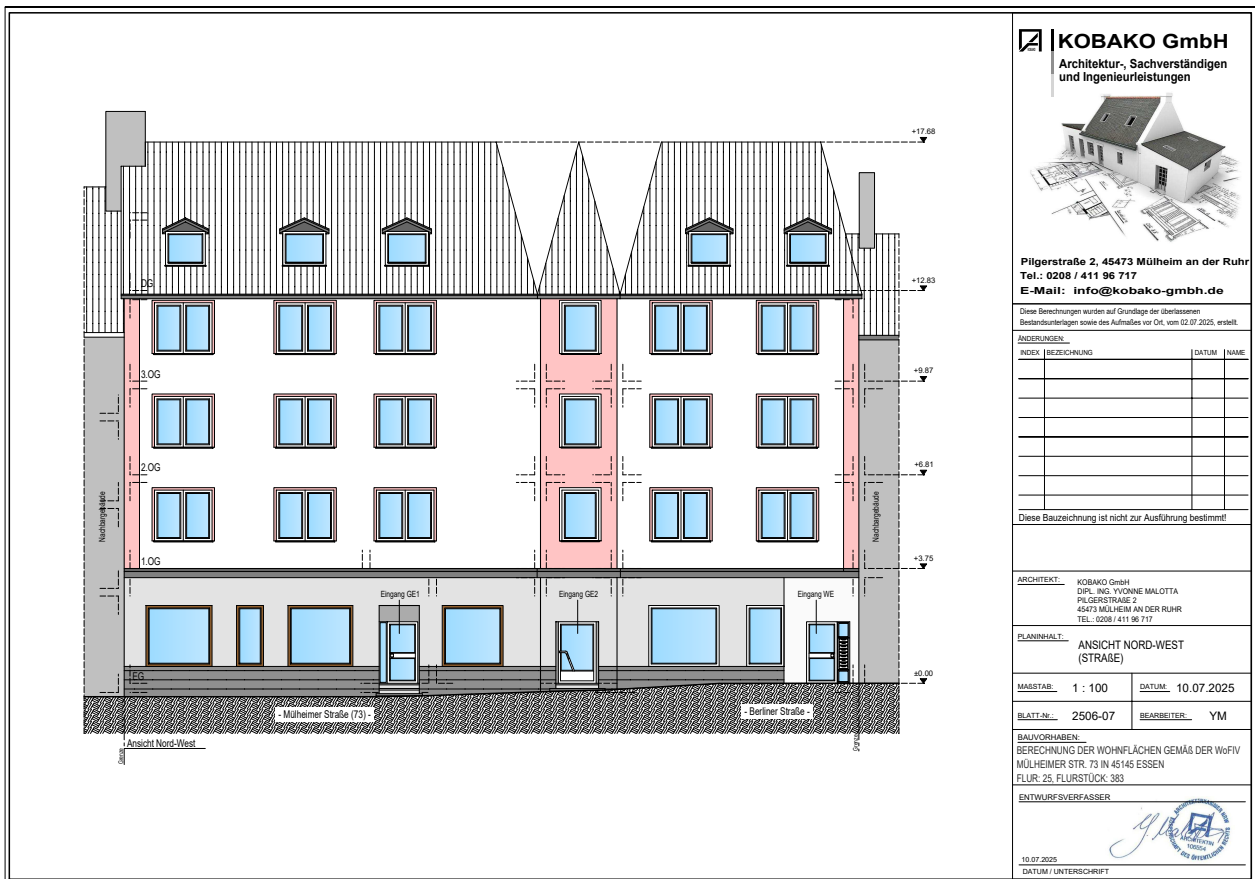
PLANNHALT: DACHGESCHOSS

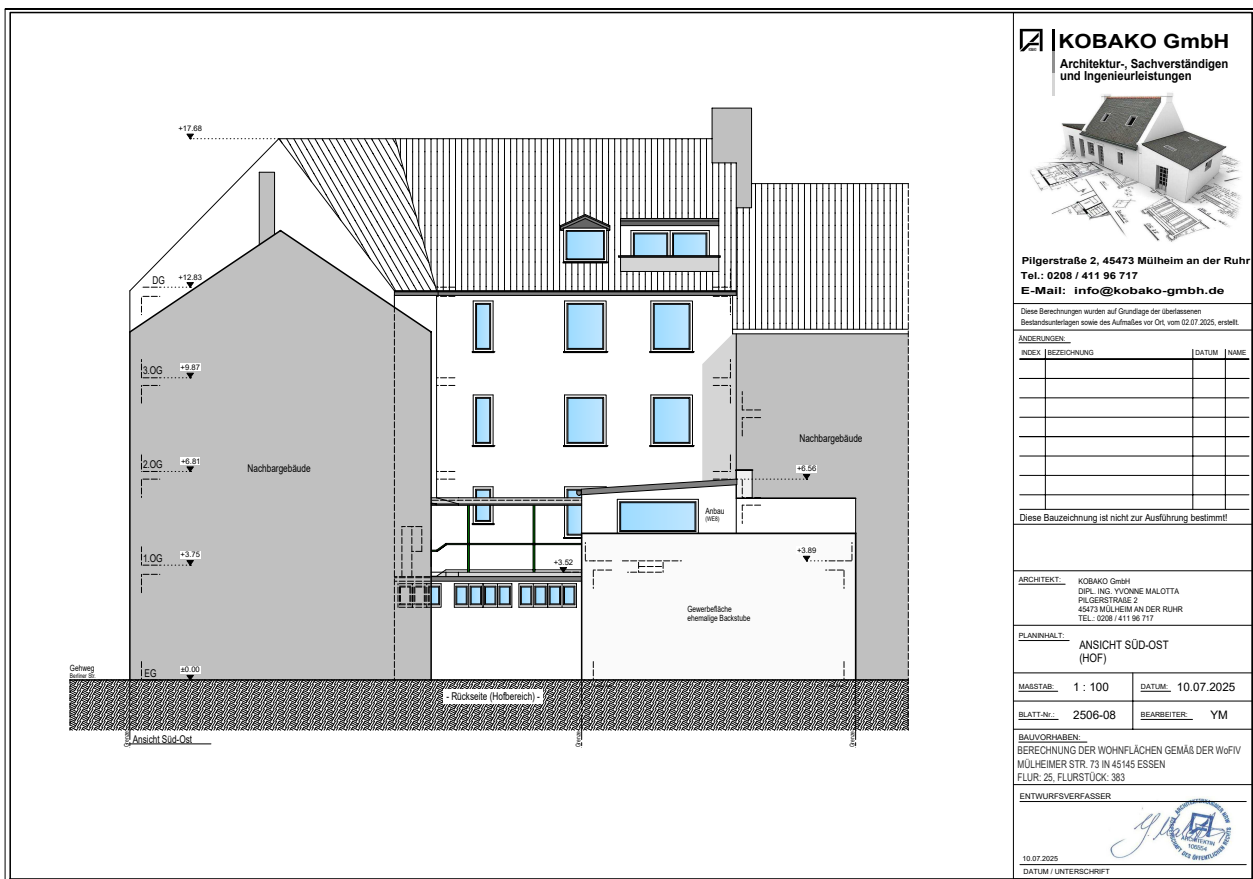
MAßSTAB: 1 : 100      DATUM: 10.07.2025  
BLATT.N.: 2506-05      BEARBEITER: YM

BALIVORHABER:  
BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN GEMÄß DER WOFIV  
BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN:  
MÜLHEIMER STR. 2 IN 45473 ESSEN  
FLUR: 25, FLURSTÜCK: 383

ENTWURFSVERFASSER  
  
10.07.2025  
DATUM / UNTERSCHRIFT







**KOBAKO GmbH**  
Architektur-, Sachverständigen  
und Ingenieurleistungen



Pilgerstraße 2, 45473 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 0208 / 411 96 717  
E-Mail: info@kobako-gmbh.de

Diese Berechnungen wurden auf Grundlage der überfassenen  
Bestandunterlagen sowie des Auftrages vom 02.07.2025, erstellt.

INDEX	BEZEICHNUNG	DATUM	NAM

Diese Bauzeichnung ist nicht zur Ausführung bestimmt!

ARCHITEKT: KOBako GmbH  
DIPL.-ING. YVONNE MALOTTA  
PILGERSTRASSE 2  
45473 MÜLHEIM AN DER RUHR  
TEL.: 0208 / 411 96 717

PLANNHALT: ANSICHT SÜD-OST  
(HOF)

MASSTAB: 1 : 100      DATUM: 10.07.2025

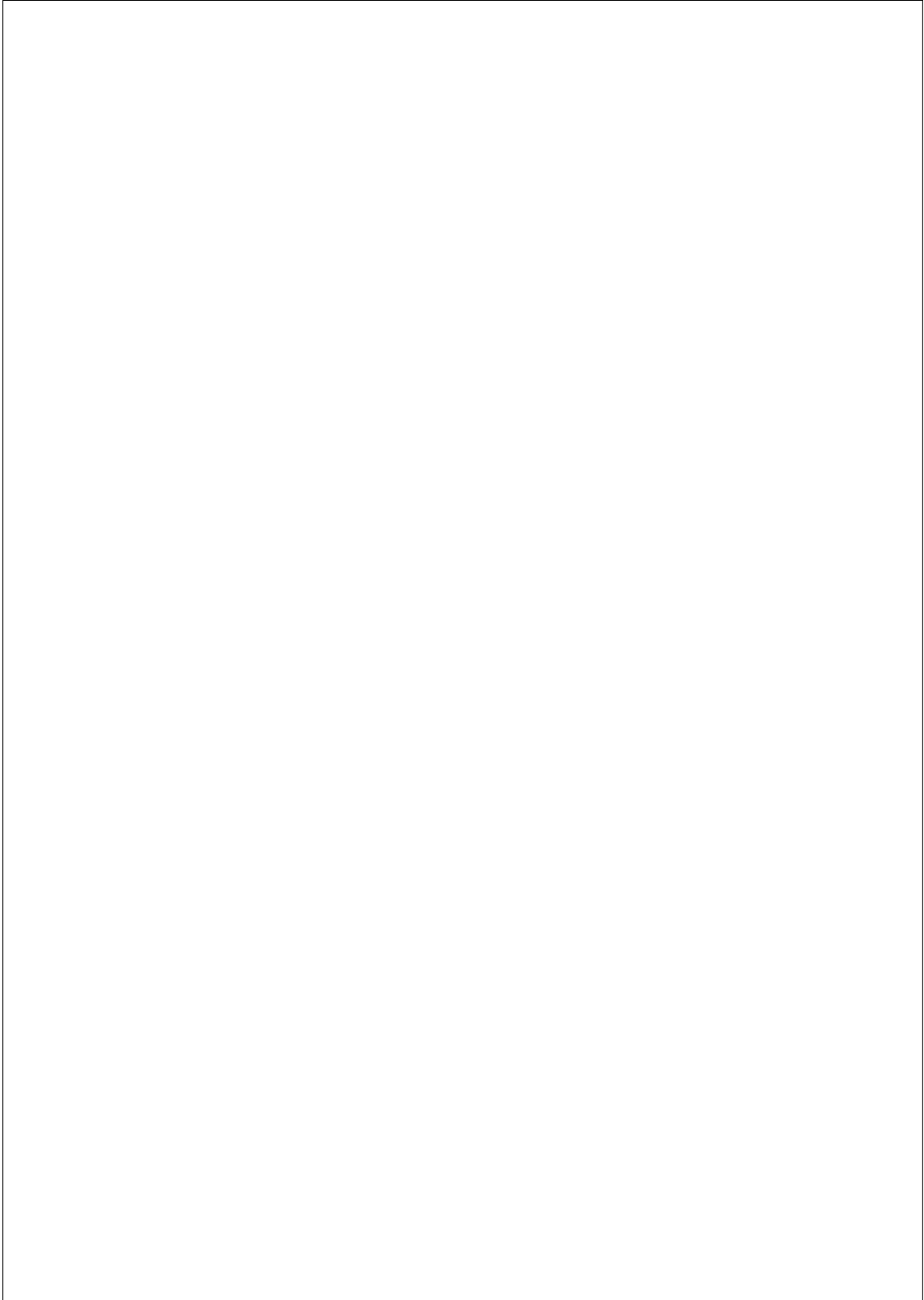
BLATT.NR.: 2506-08      BEARBEITER: YM

BAUVORHABEN:  
BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN GEMÄß DER WOFIV  
MÜLHEIMER STR. 73 IN 45145 ESSEN  
FLUR: 25, FLURSTÜCK: 383

ENTWURFSVERFASSER

10.07.2025  
DATUM / UNTERSCHRIFT







## Ihr Ansprechpartner

Herr Alexander Golz  
immogolz GmbH  
Huysenallee 78-80  
45128 Essen

Telefon: 0201 / 22 000 50

E-Mail: [anfragen@immogolz.de](mailto:anfragen@immogolz.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

immogolz GmbH • Huysenallee 78-80 • 45128 Essen  
Tel.: +49 201 / 22 000 50 • Mobil: • Fax:  
[info@immo-golz.de](mailto:info@immo-golz.de) • [www.immo-golz.de](http://www.immo-golz.de)