

Essen / Überraehr-Hinsel

## Für Anleger und Eigennutzer! Attraktives Mehrfamilienhaus in sehr guter Lage

Objektnummer: 26029004



**KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 354 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 511 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26029004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>920.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 354 m<sup>2</sup></b>	<b>Zins- und Renditehaus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1921/1995</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Garage</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 354 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Balkon</b>

Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.06.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1921

Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überraubr-Hinsel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überrauch-Hinsel

## Die Immobilie



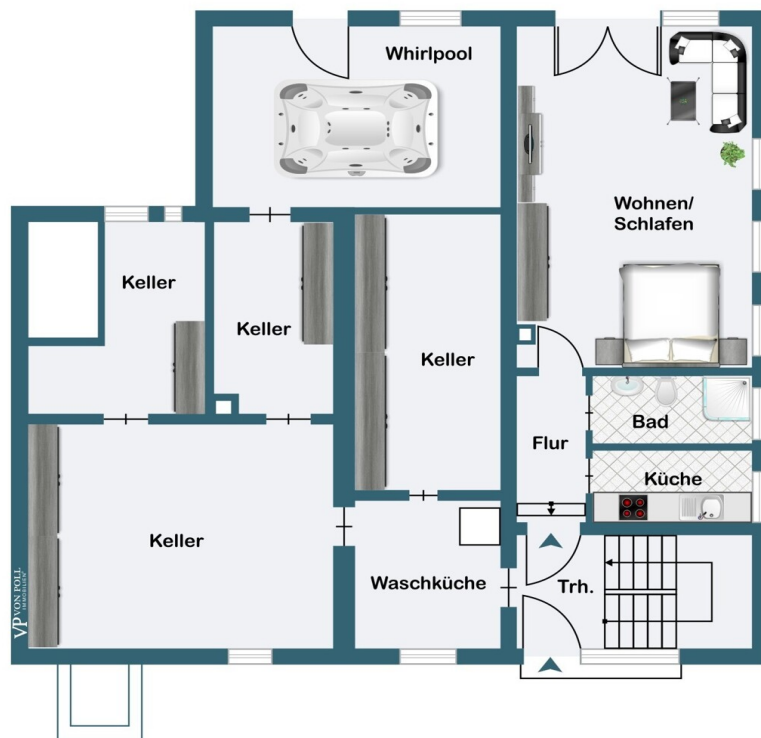
Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überrauch-Hinsel

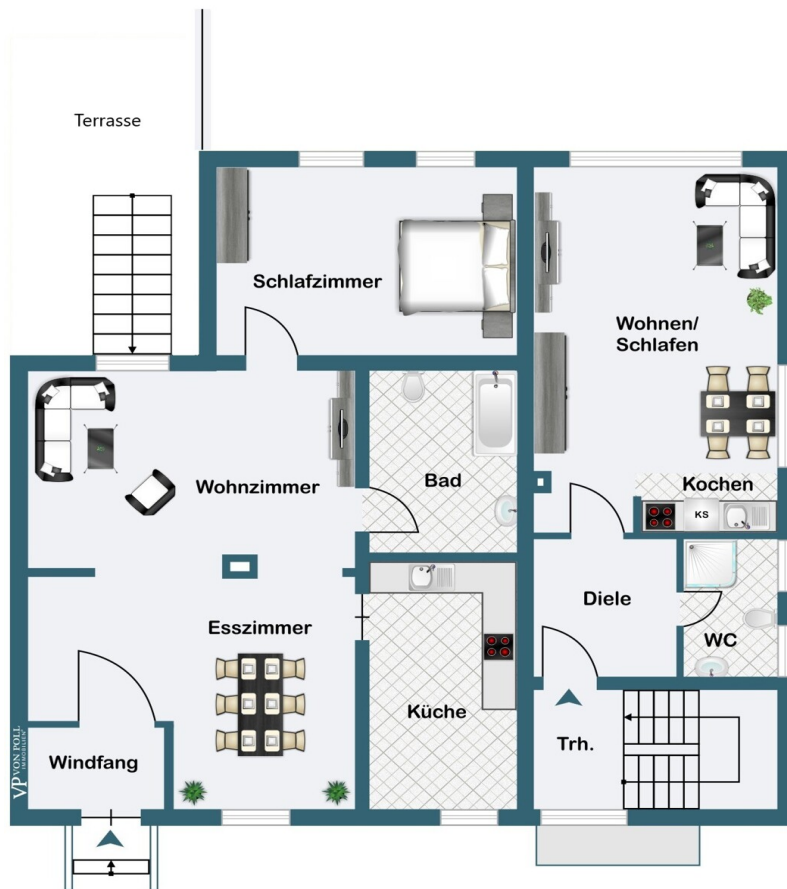
## Die Immobilie

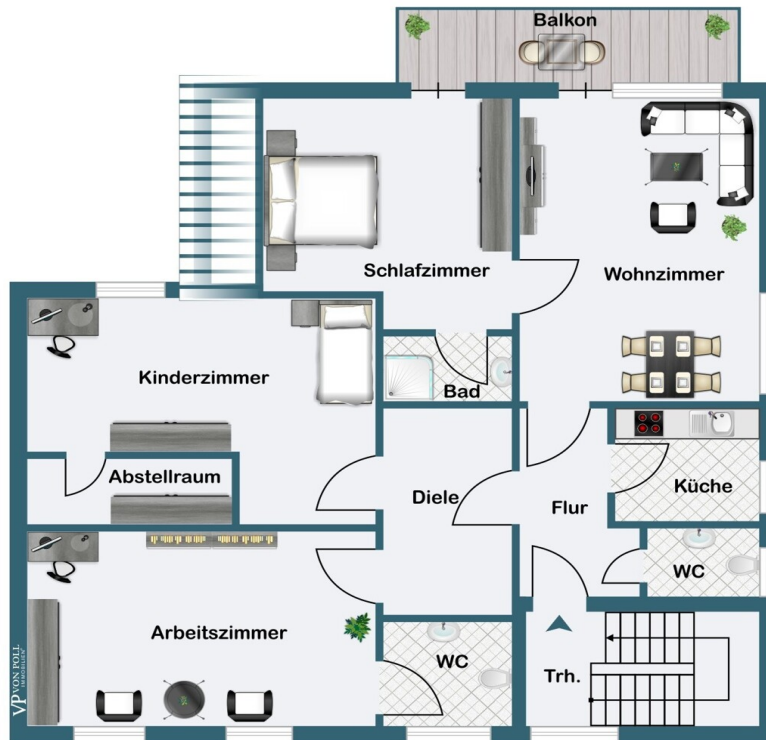


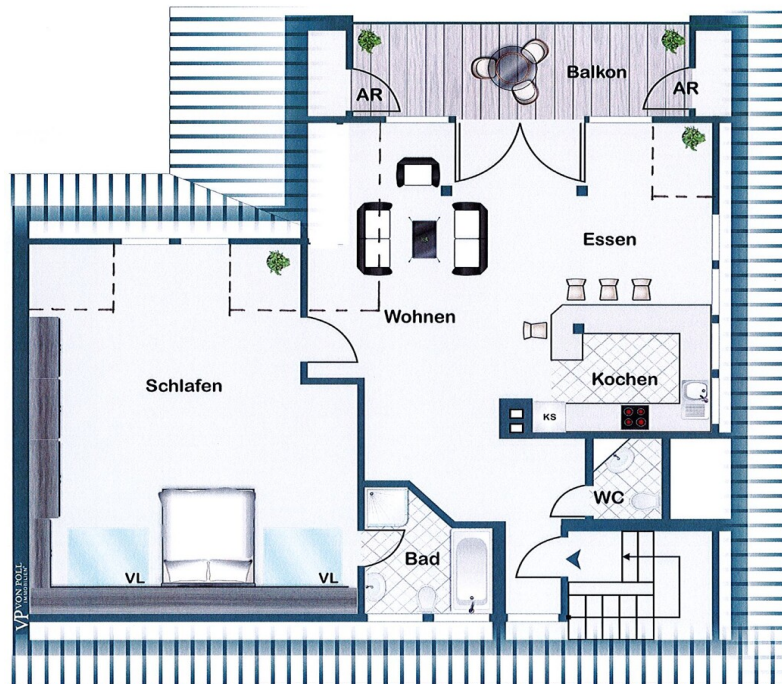
Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Ein erster Eindruck**

**In attraktiver Wohnlage präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten als vielseitige Kapitalanlage mit interessanter Perspektive für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.**

**Die Immobilie ist derzeit vollständig vermietet und erzielt eine jährliche Nettokaltmiete inklusive Garagen in Höhe von ca. 41.000 Euro. Gleichzeitig eröffnen sich durch bereits absehbare Freiwerdungen – darunter die Dachgeschosswohnung sowie zwei kompaktere Einheiten – attraktive Optionen zur Neuvermietung oder auch zur teilweisen Eigennutzung.**

**Das Gebäude überzeugt durch eine differenzierte Wohnungsstruktur mit vielseitig nutzbaren Grundrissen. Im Untergeschoss befindet sich eine Einheit mit ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Erdgeschoss beherbergt zwei Wohnungen: eine großzügigere Einheit mit ca. 80 m<sup>2</sup> und überdachter Gartenterrasse sowie eine weitere Wohnung mit ca. 37 m<sup>2</sup>. Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine weitläufige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre Größe und Raumaufteilung besonders attraktiv ist. Die Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> wurde im Zuge des Dachausbaus im Jahr 1995 geschaffen und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.**

**Besondere Wohnqualität bieten die Außenbereiche: Die Erdgeschosswohnung links verfügt über eine geschützte Gartenterrasse, während sowohl die Einheit im 1. Obergeschoss als auch die Dachgeschosswohnung jeweils mit einem Balkon ausgestattet sind.**

**Ergänzt wird das Angebot durch eine solide Nebenflächenstruktur. Im Kellergeschoss stehen Kellerräume zur Verfügung, die praktischen Stauraum bieten. Es sind insgesamt zwei Einzelgaragen sowie eine Doppelgarage vorhanden, was die Attraktivität der Immobilie zusätzlich steigert.**

**Dieses Mehrfamilienhaus vereint stabile Mieteinnahmen mit konkretem Entwicklungspotenzial und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – eine interessante Gelegenheit für Anleger, die sowohl auf laufende Erträge als auch auf zukünftige Wertsteigerung setzen.**

**Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Ausstattung und Details**

- Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
- Alle Wohneinheiten sind vermietet - Jahreskaltmiete inkl. Garage: ca. 41.000,- Euro
- die Dachgeschosswohnung und die beiden kleinen Wohneinheiten werden demnächst frei
- Es gibt 2 Garagen und eine Doppelgarage
- eine Doppelgarage (für 1. OG-Whg.)
- eine zusätzliche Garage (für EG-Whg.)
- eine extern vermietete Garage
- 1. OG-Wohnung und die DG-Wohnung verfügen über einen Balkon
- EG-Wohnung links hat eine überdachte Gartenterrasse
- im Keller gibt es eine Sauna mit Whirlpool
- Ausbau des DG im Jahr 1995

**Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Alles zum Standort**

**Das 5-Parteien Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Essener Stadtteil Überruhr-Hinsel. Überruhr liegt im südöstlichen Teil Essens auf einer Halbinsel über der Ruhr. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft, die sowohl bei Mietern als auch bei Eigennutzern geschätzt wird.**

**An den Stadtteil grenzen unter anderem Heisingen, Rellinghausen, Burgaltendorf und Byfang. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.**

**Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine gute Anbindung an die Essener Innenstadt sowie an das regionale Verkehrsnetz. Nahgelegene Grünflächen und Erholungsgebiete entlang der Ruhr bieten zudem einen hohen Freizeitwert und unterstreichen die attraktive Wohnqualität dieser Lage.**

**Objektnummer: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Frank Kups**

---

**Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid**

**Tel.: +49 201 - 87 42 40 0**

**E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**