

Essen / Überruhr-Hinsel

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

*Número de propiedad: 26029004*



**PRECIO DE COMPRA: 920.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 354 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## De un vistazo

Número de propiedad	26029004	Precio de compra	920.000 EUR
Superficie habitable	ca. 354 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Año de construcción	1921/1995	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 354 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	117.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.06.2026	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1921

Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## La propiedad



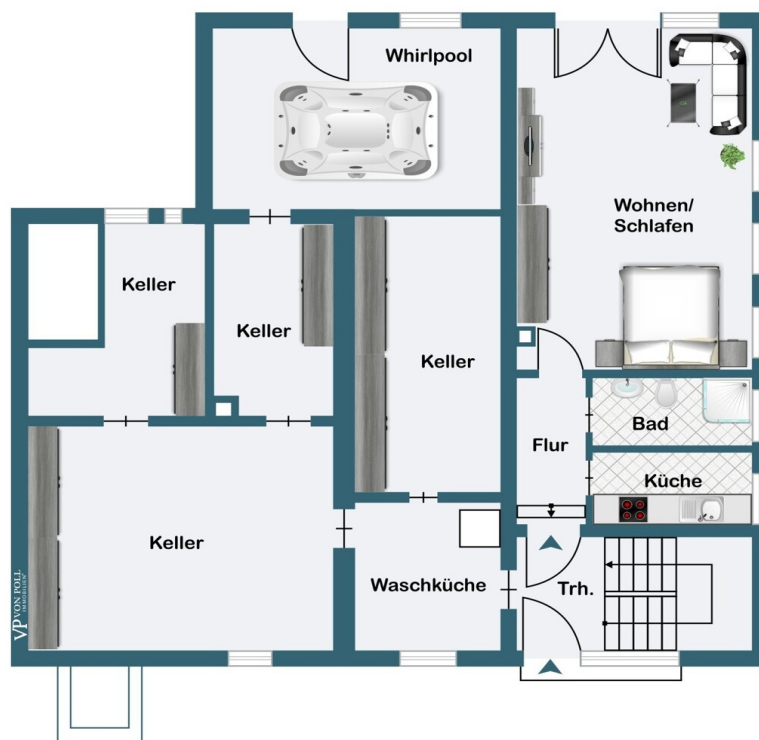
Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

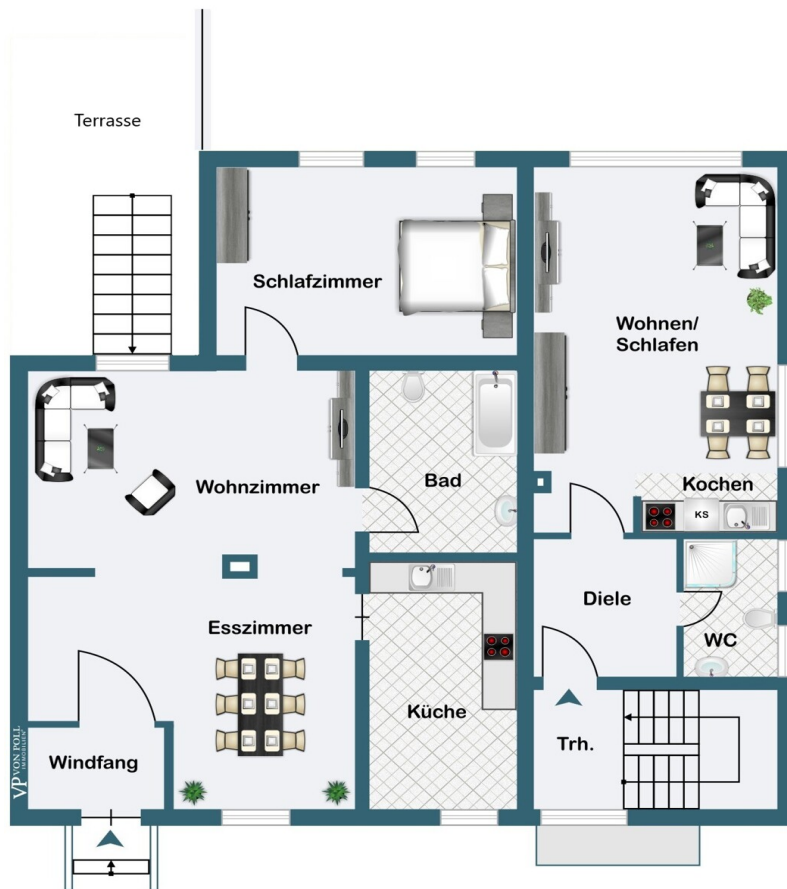
## La propiedad

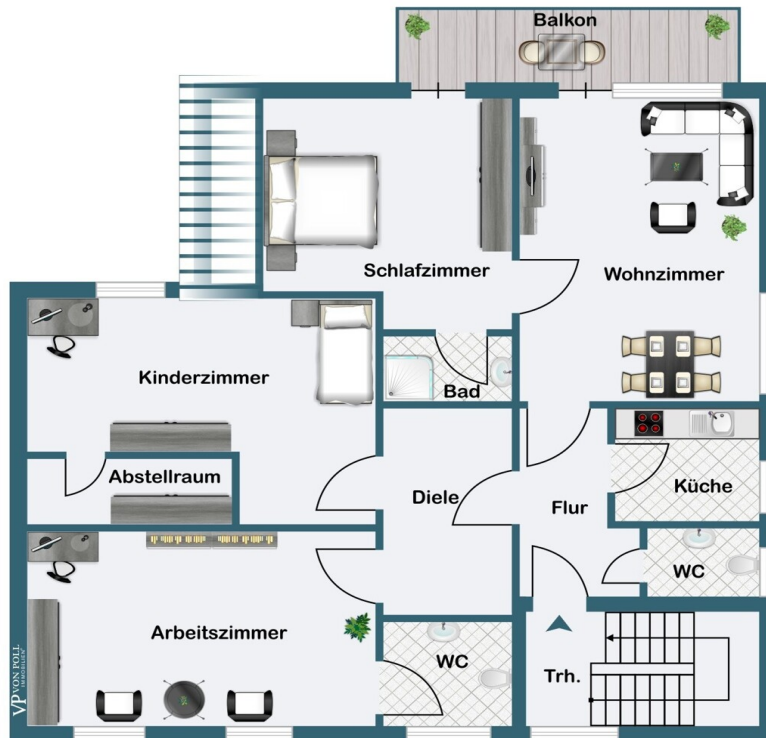


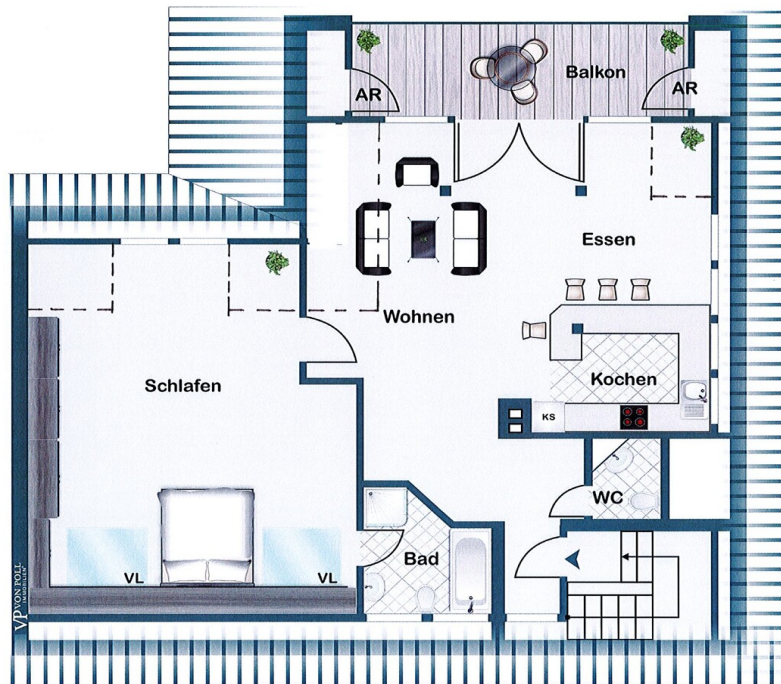
Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überraehr-Hinsel**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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