

Essen / Überraehr-Hinsel

Für Anleger und Eigennutzer! Attraktives Mehrfamilienhaus in sehr guter Lage

CODE DU BIEN: 26029004



PRIX D'ACHAT: 920.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 354 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 511 m²

CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26029004	Prix d'achat	920.000 EUR
Surface habitable	ca. 354 m ²	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1921/1995	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	3 x Garage	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 354 m ²
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	117.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1921

CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überraehr-Hinsel

La propriété



CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

La propriété



CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

La propriété



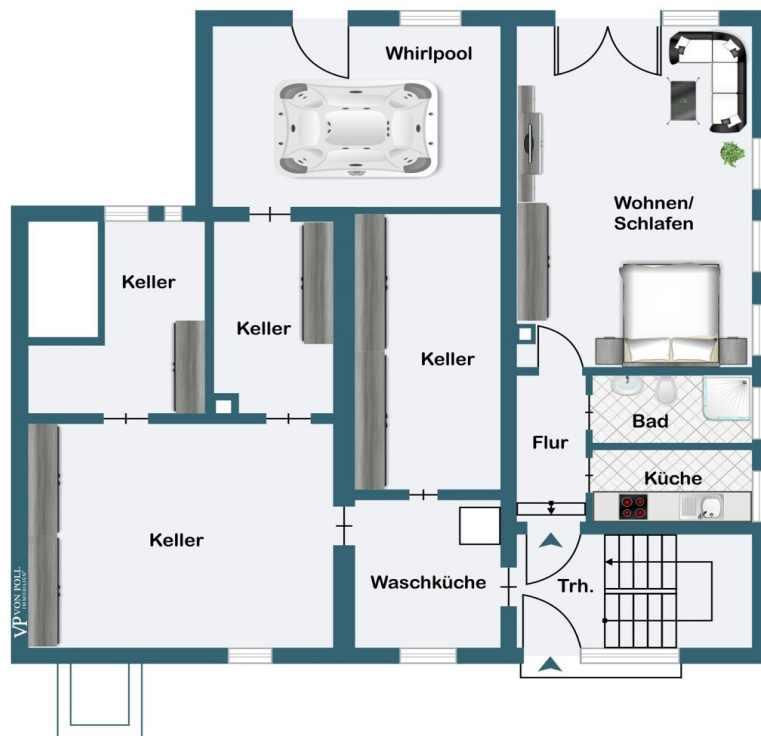
CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überraehr-Hinsel

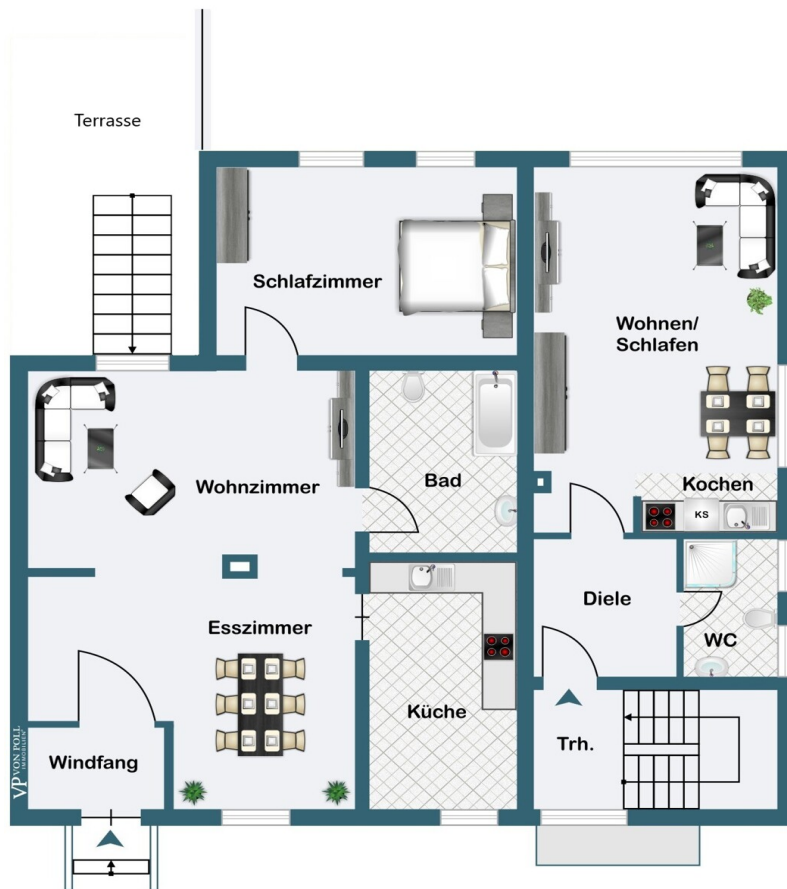
La propriété

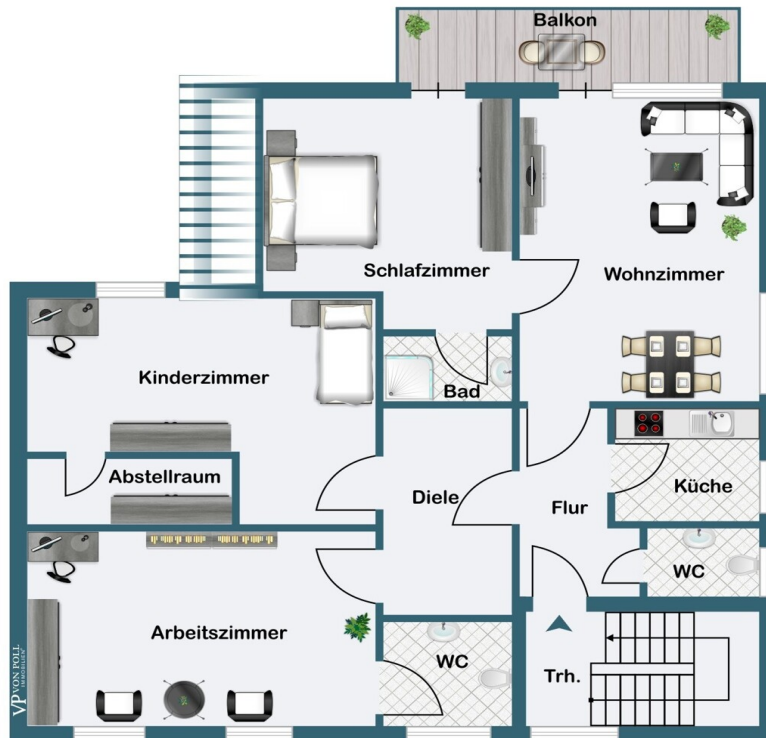


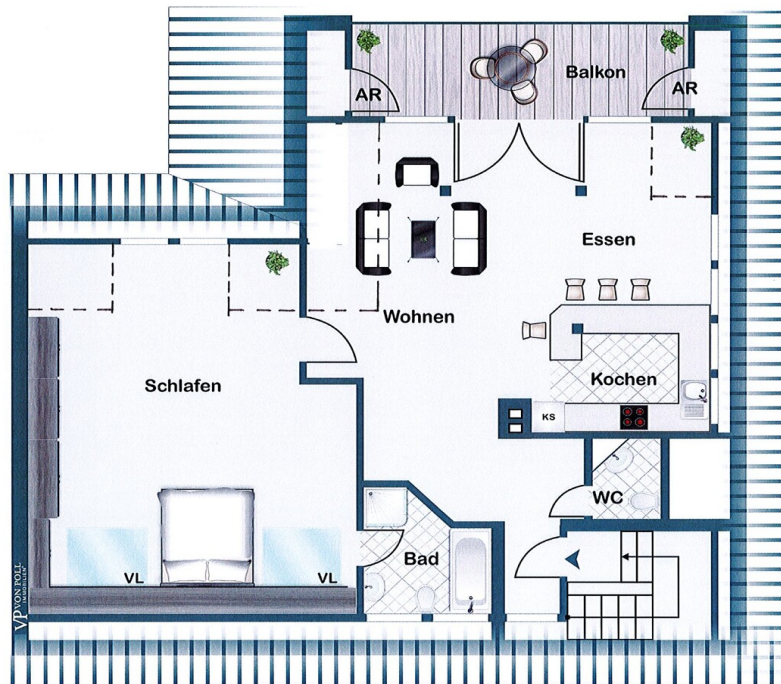
CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überraehr-Hinsel

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Une première impression

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 m² Wohnfläche. Das Erdgeschoss beherbergt zwei Wohnungen: eine großzügigere Einheit mit ca. 80 m² und überdachter Gartenterrasse sowie eine weitere Wohnung mit ca. 37 m². Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine weitläufige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche, die durch ihre Größe und Raumaufteilung besonders attraktiv ist. Die Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m² 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.

CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com