

Essen / Überraehr-Hinsel

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

VP azonosító: 26029004



VÉTELÁR: 920.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 354 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 511 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Áttekintés

VP azonosító	26029004	Vételár	920.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 354 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1921/1995		
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs		
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 354 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	117.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.06.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1921

VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Az ingatlan



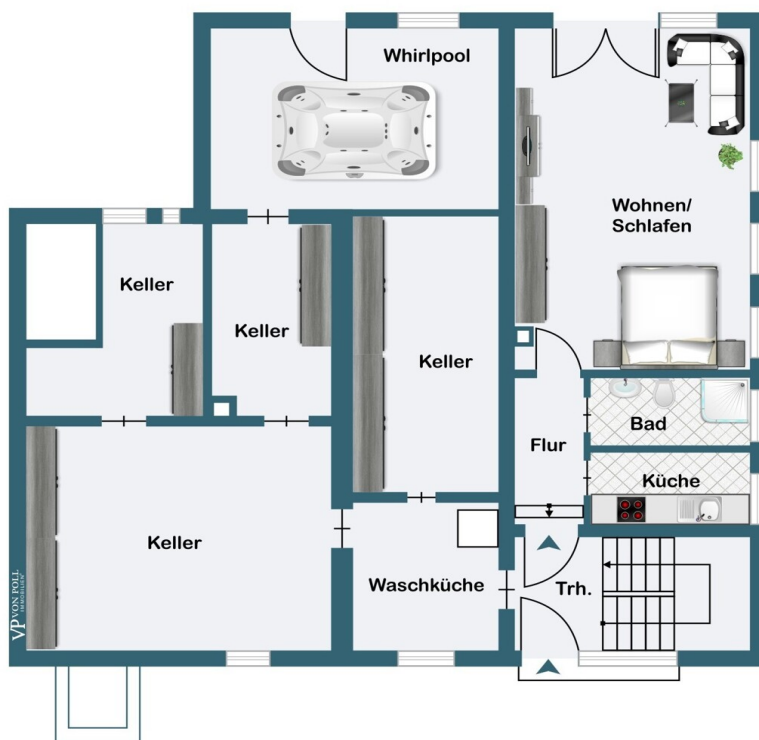
VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

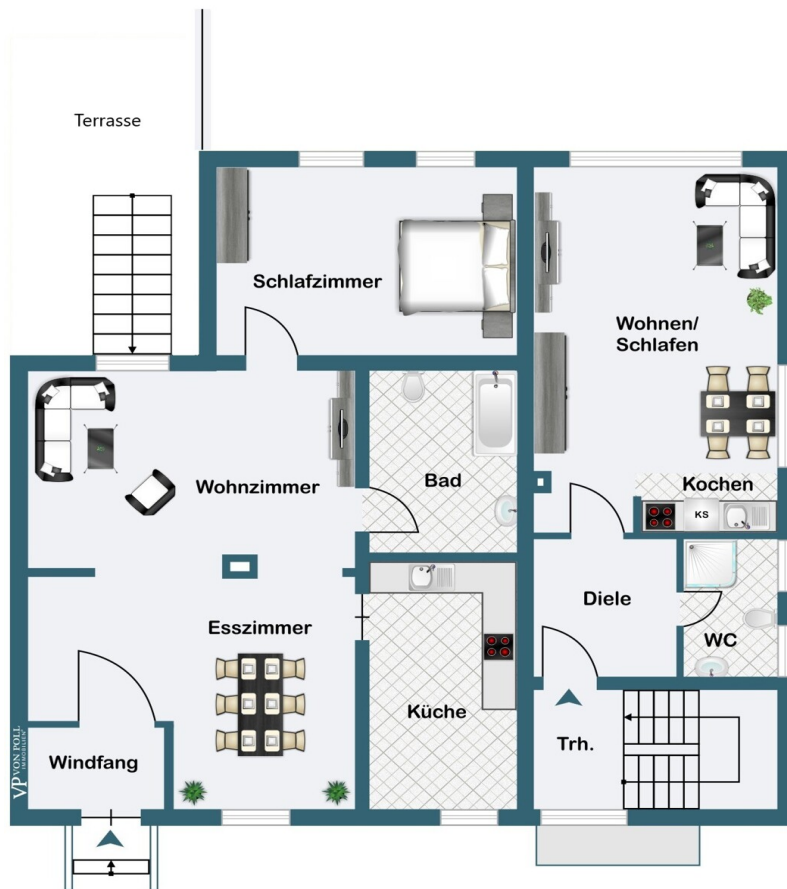
## Az ingatlan

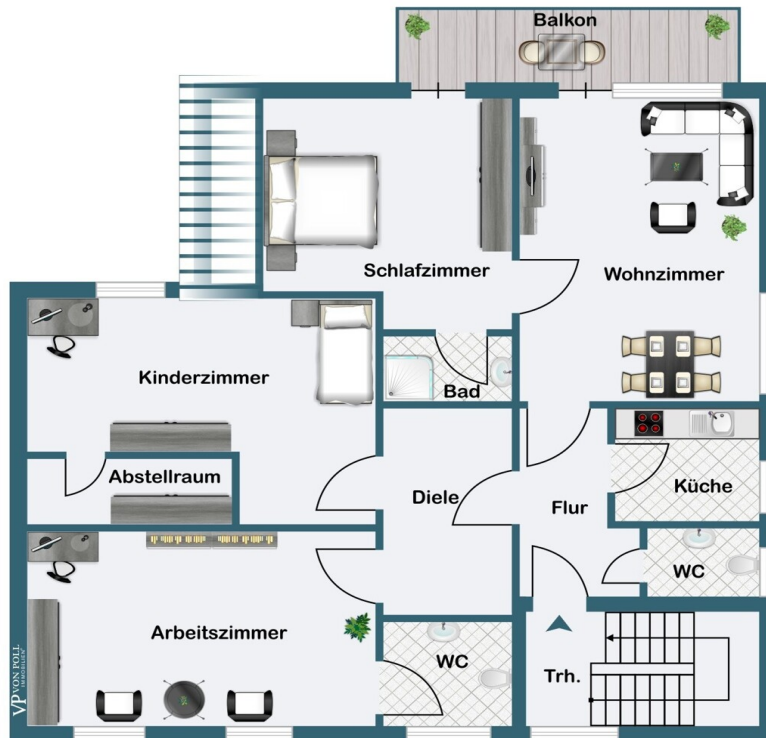


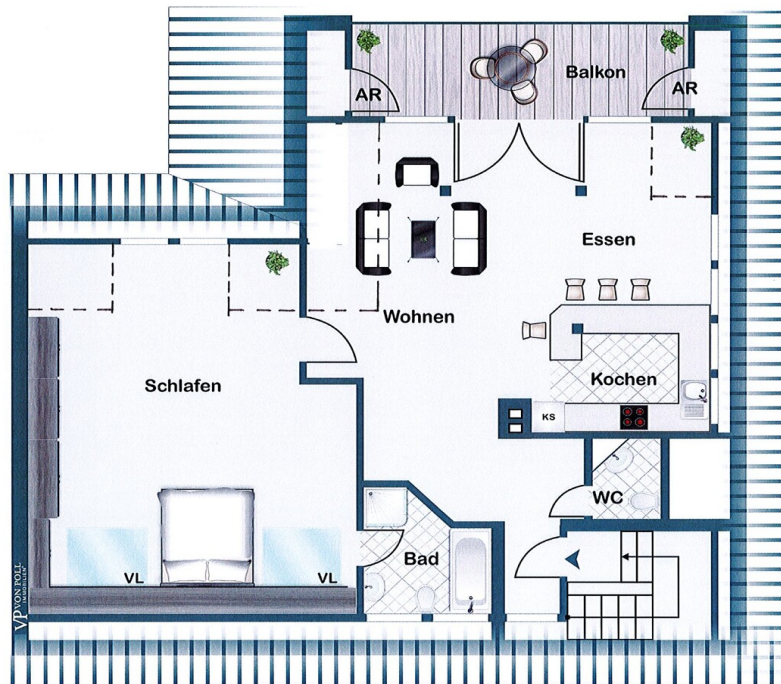
VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Az elso benyomás**

**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.**

**VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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