

Essen / Überraehr-Hinsel

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

*Codice oggetto: 26029004*



**PREZZO D'ACQUISTO: 920.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 354 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26029004</b>	Prezzo d'acquisto	<b>920.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 354 m<sup>2</sup></b>	Edilizia da rendita fondiaria	<b>Casa plurifamiliare</b>
Anno di costruzione	<b>1921/1995</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Garage/Posto auto	<b>3 x Garage</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
		Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Superficie affittabile	<b>ca. 354 m<sup>2</sup></b>
		Caratteristiche	<b>Terrazza, Balcone</b>

Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>117.20 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>26.06.2026</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1921</b>

Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## La proprietà



Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## La proprietà



Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## La proprietà



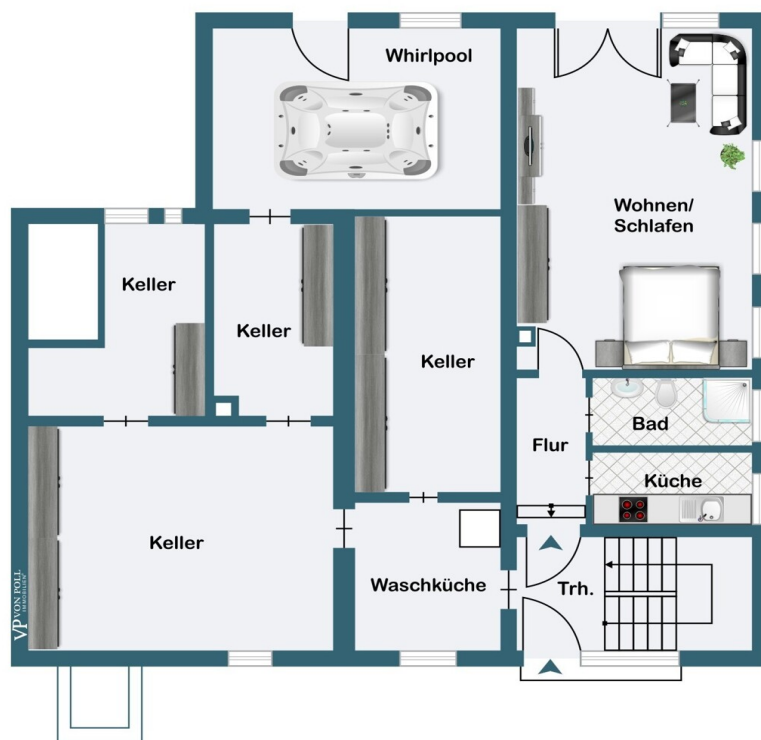
Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

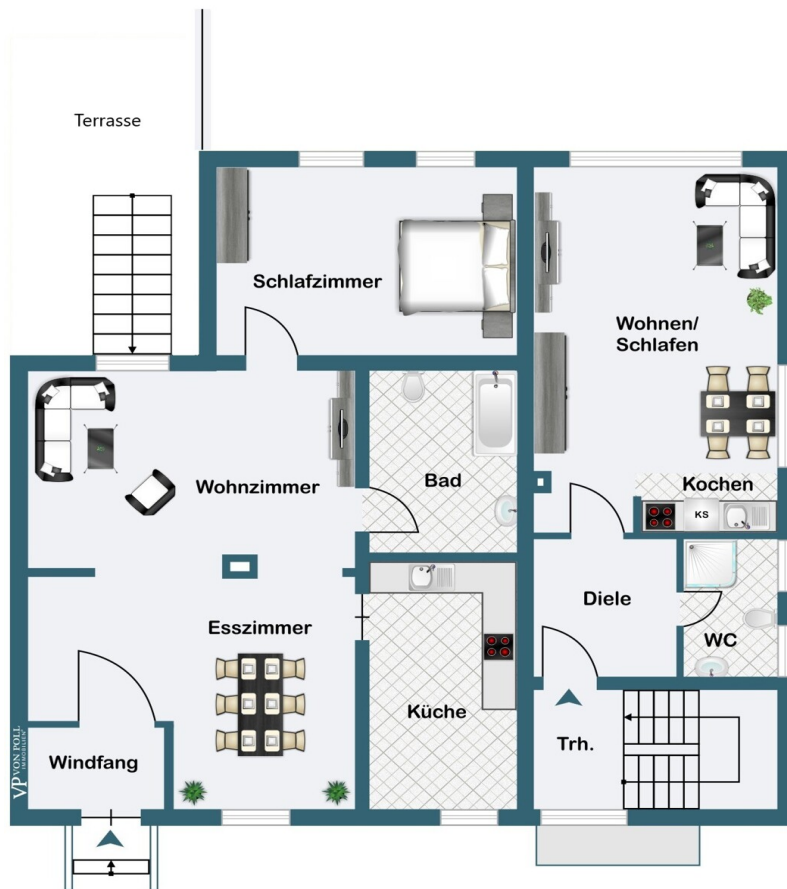
## La proprietà

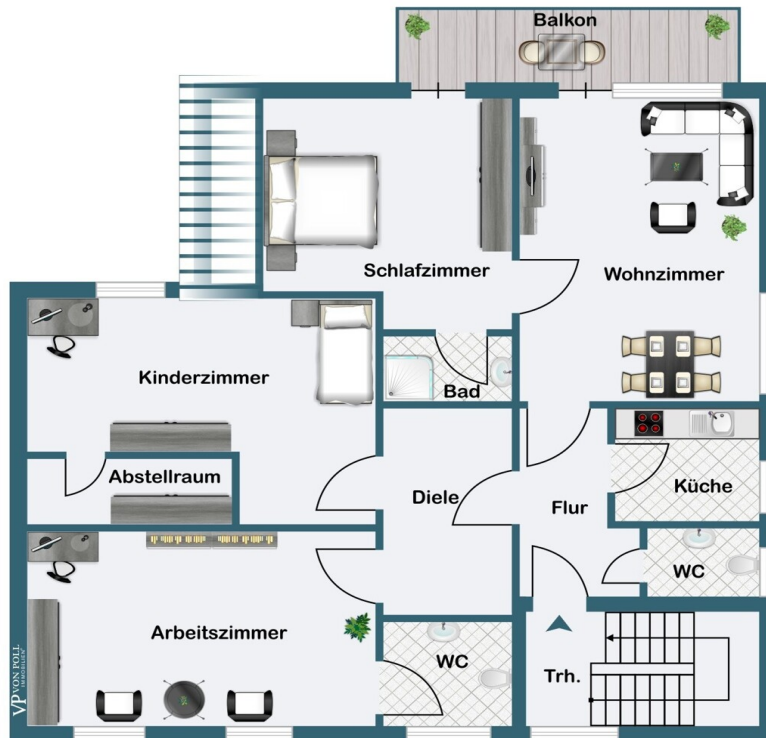


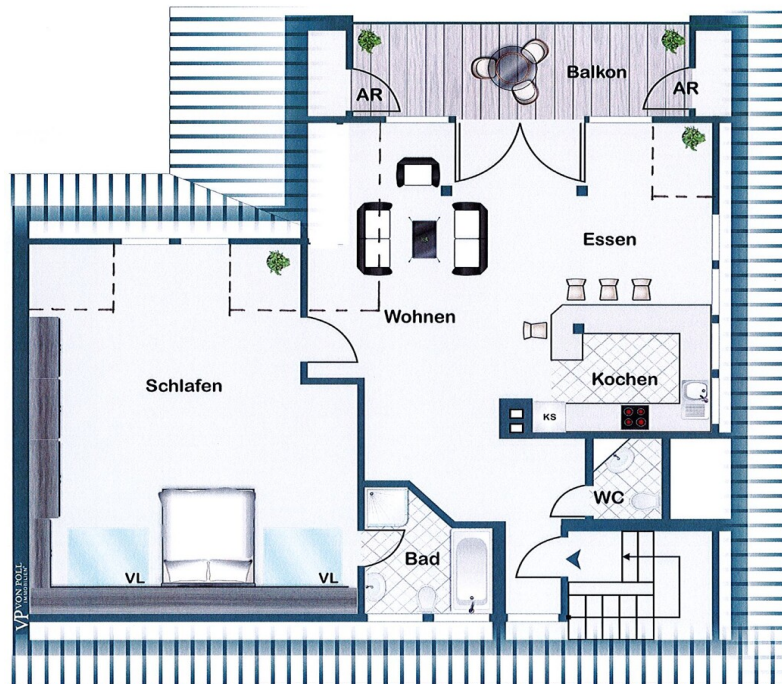
Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überraehr-Hinsel**

## **Tutto sulla posizione**

**Das 5-Parteien Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Essener Stadtteil Überraehr-Hinsel. Überraehr 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.**

**Codice oggetto: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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