

Essen / Überruhr-Hinsel

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

*Número da propriedade: 26029004*



**PREÇO DE COMPRA: 920.000 EUR • ÁREA: ca. 354 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 511 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26029004	Preço de compra	920.000 EUR
Área	ca. 354 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1921/1995	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	3 x Garagem	Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 354 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	117.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.06.2026	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1921

Número da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## O imóvel



Número da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## O imóvel



Número da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## O imóvel



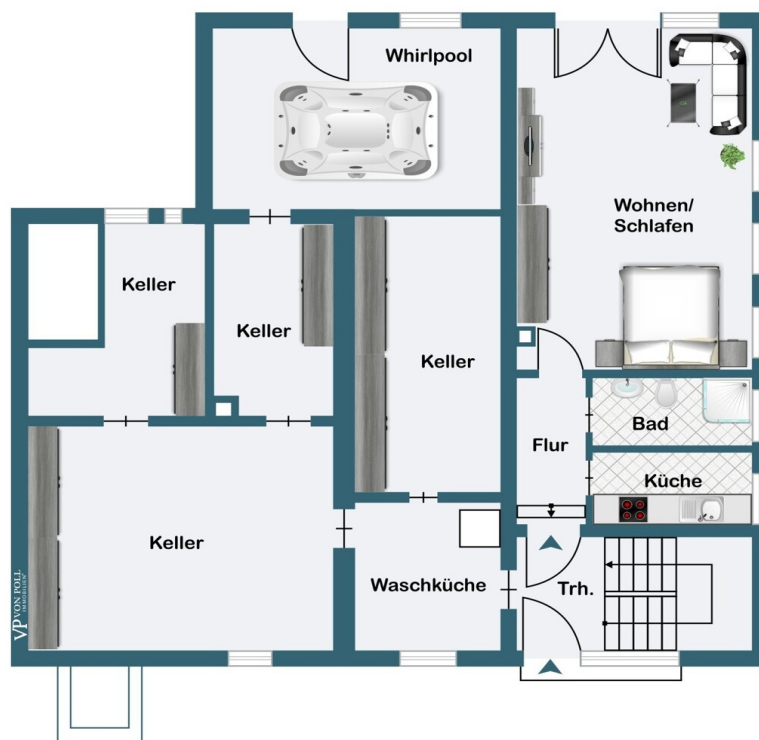
Número da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

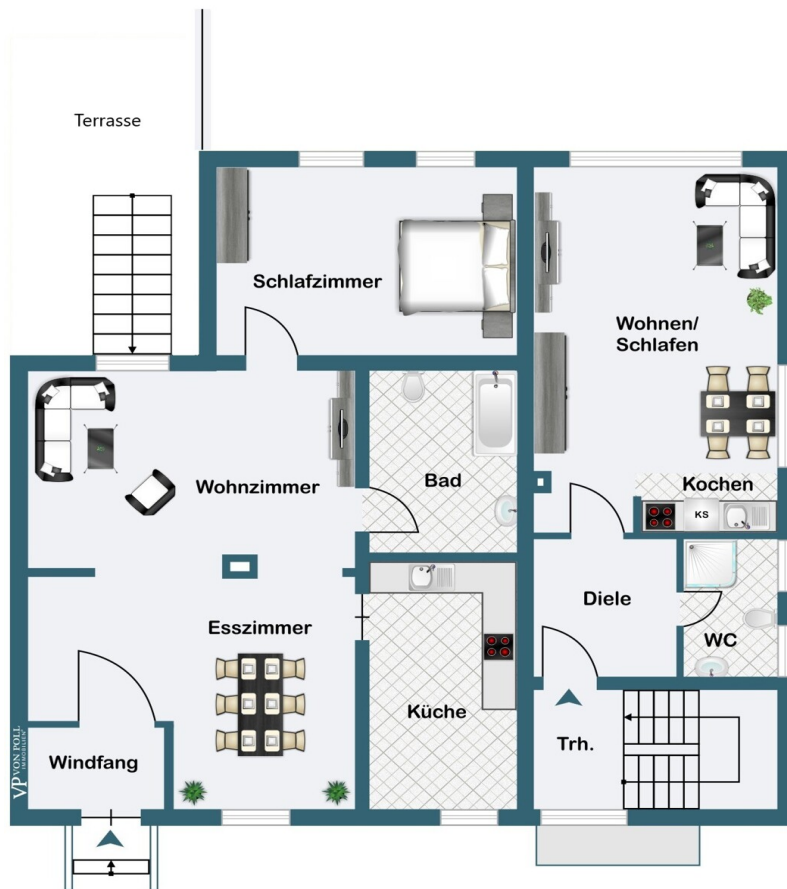
## O imóvel

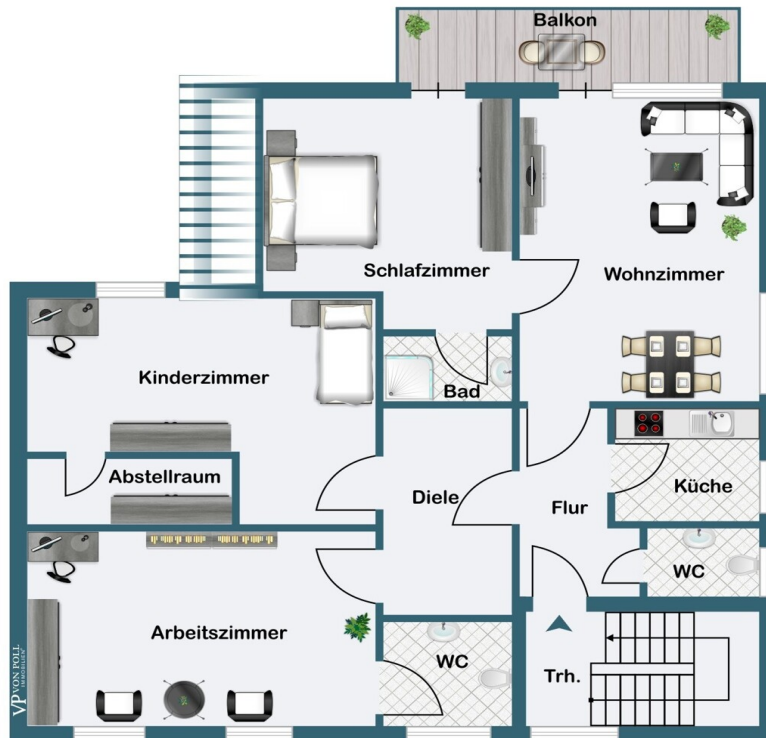


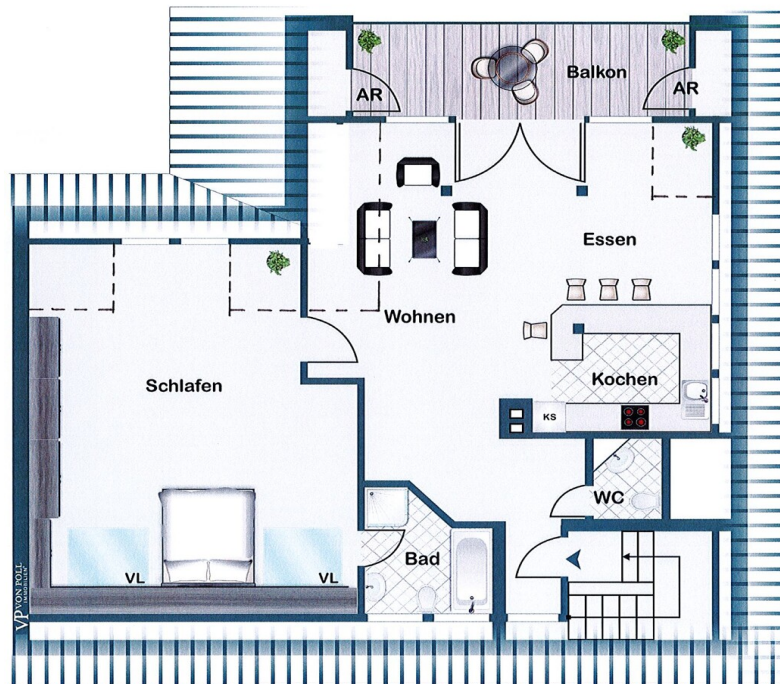
Número da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Detalhes do equipamento**

- 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 da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Tudo sobre a localização**

**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 da propriedade: 26029004 - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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