

Essen / Überruhr-Hinsel

# Schick Leben-Geschicht Anlegen! Attraktives 4-Parteien-Haus mit freier Eigentümerwohnung

Objektnummer: 24029031-H



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

KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 767 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24029031-H	Kaufpreis	845.000 EUR
Wohnfläche	ca. 286 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1962		
Stellplatz	2 x Garage, 1 x Andere		
		Modernisierung / Sanierung	2010
		Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	108.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964



Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überraehr-Hinsel

## Die Immobilie



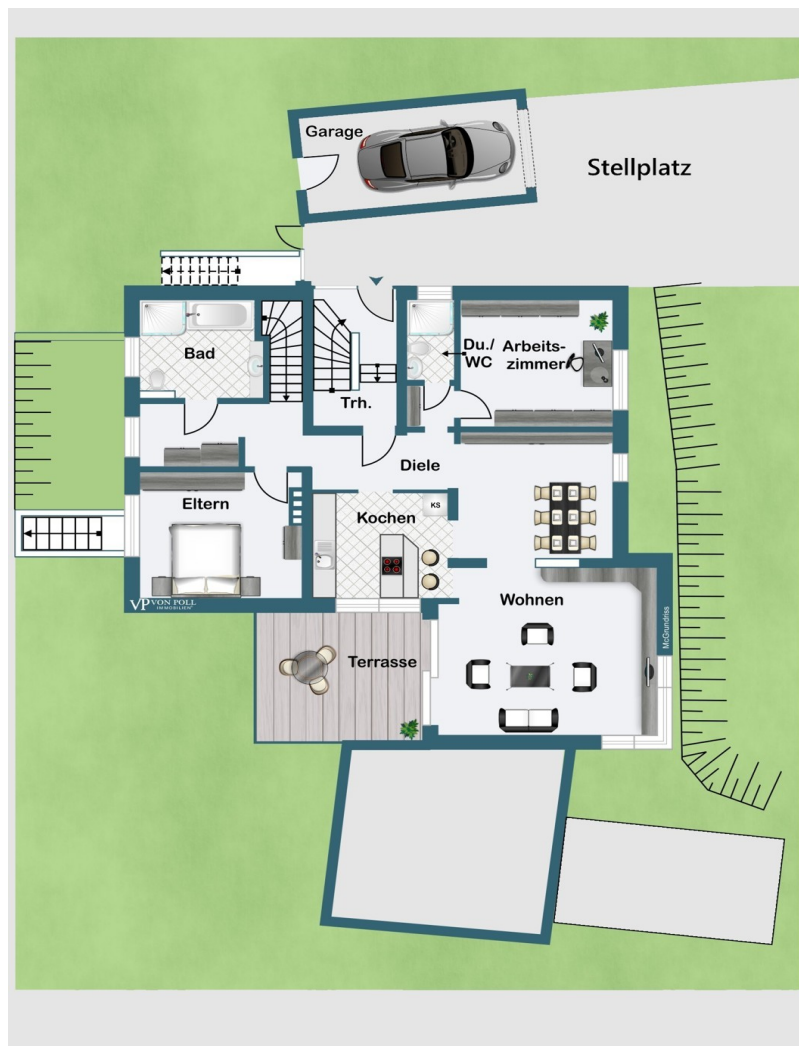
Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Die Immobilie

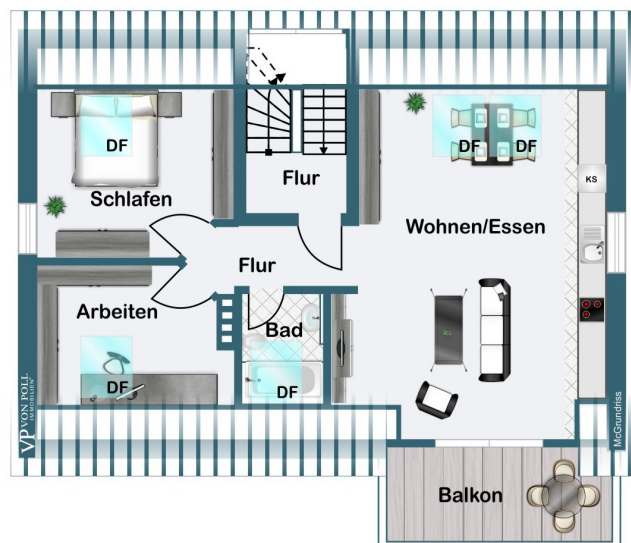
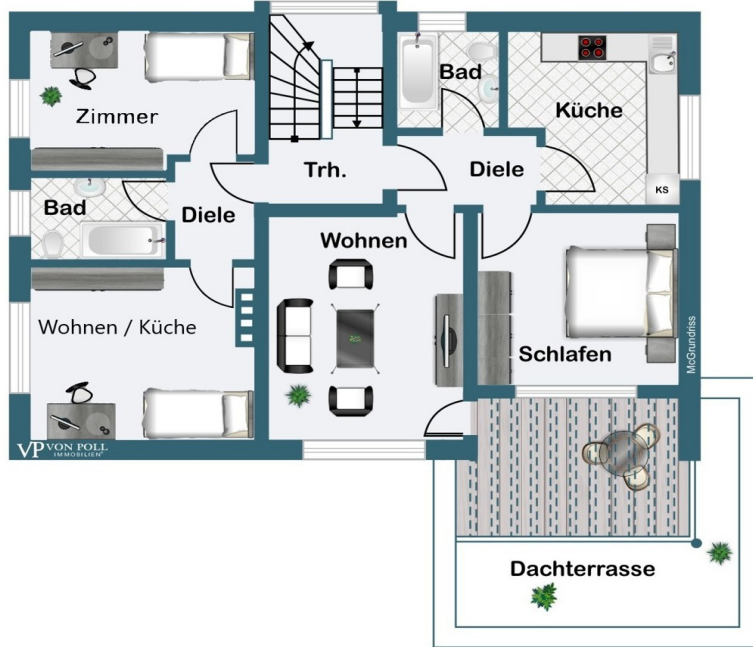


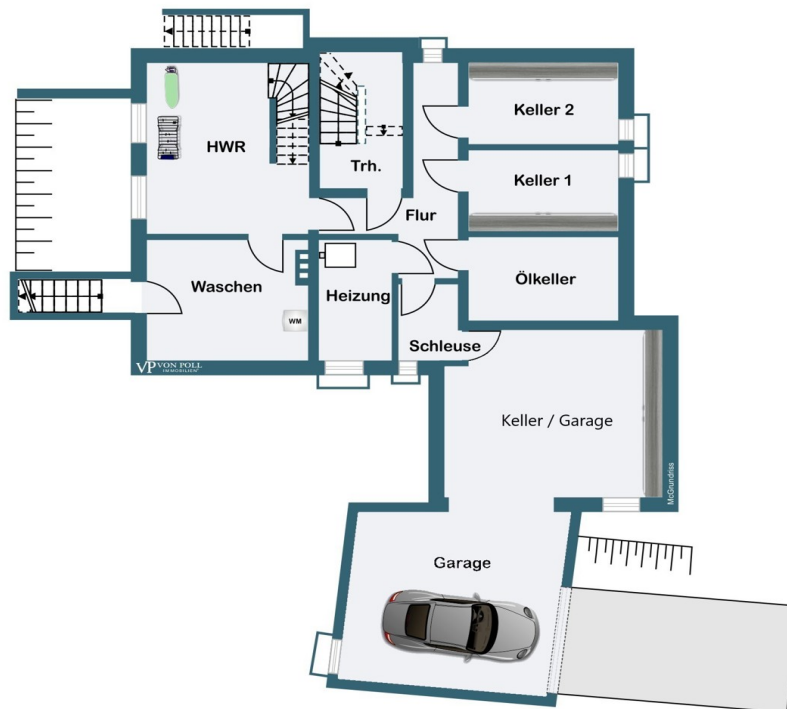
Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überraehr-Hinsel

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus, ursprünglich 1962 erbaut und 2009/2010 umfassend kernsaniert, vereint modernes Wohnen mit solider Bauqualität. Die vier Wohneinheiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Eigenheim mit zusätzlichem Vermietungsertrag oder als reine Kapitalanlage. Das Haus besticht durch eine geschickte Aufteilung, eine hochwertige Ausstattung und einen einladenden Außenbereich. Erdgeschoss – Bezugsfrei für Sie! Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und ist sofort bezugsbereit. Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer sowie ein zusätzliches Ankleidezimmer. Ein Highlight ist der direkte Zugang zur großen Terrasse, die sich nahtlos in den weitläufigen Garten einfügt. Dieser gehört exklusiv zur Erdgeschosswohnung und bietet Ihnen ausreichend Platz. Über einen separaten internen Zugang, oder über das Treppenhaus gelangen Sie zu den Kellerräumen. Besonders praktisch ist der Hauswirtschaftsraum, neben dem Waschkeller, der dank seiner zwei großen Fenster auch als Arbeitsraum oder Hobbyraum genutzt werden kann. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen eine geräumige Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Tor, die ebenfalls der Erdgeschosswohnung zugeordnet ist. So genießen Sie einen komfortablen Zugang zu Ihren Fahrzeugen und haben neben der Doppelgarage noch einen zusätzlichen Keller, der auch als weitere Garage genutzt werden kann. Obergeschoss – Zwei vermietete Wohneinheiten Das Obergeschoss ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt, die gemeinsam eine Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> umfassen. Die erste Wohneinheit mit ca. 35,68 m<sup>2</sup> besteht aus einem Zimmer, einem Wohn-/Essbereich mit integrierter Küchenzeile, einer Diele und einem Bad. Sie ist kompakt geschnitten und ideal für Einzelpersonen geeignet. Die zweite Wohneinheit mit ca. 49,88 m<sup>2</sup> bietet zwei Zimmer, eine Küche, eine Diele und ein modernes Bad. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse, die den Mietern einen privaten Rückzugsort im Freien bietet. Beide Wohnungen sind seit längerer Zeit an zuverlässige Mieter vergeben. Dies sichert Ihnen als Käufer von Anfang an eine solide Rendite und minimiert das Risiko von Leerständen. Dachgeschoss – Vermietete Wohneinheit Im Dachgeschoss befindet sich eine charmante Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit drei Zimmern und einer offenen Küchenzeile im Wohn-/Essbereich ist sie ideal für Singles oder Paare geeignet. Der gemütliche Balkon bietet den Mietern einen schönen Außenbereich. Zur Dachgeschosswohnung gehört zudem eine Einzelgarage mit elektrisch betriebenem Tor. Kellergeschoss – Praktische Zusatzflächen Das Kellergeschoss ist funktional und gut aufgeteilt. Der Hauswirtschaftsraum sowie der Waschraum mit Außenzugang sind der Erdgeschosswohnung zugeordnet und bieten zusätzlichen Komfort für die Eigennutzung. Für die anderen Wohneinheiten stehen zwei separate Kellerräume zur Verfügung.



Hochwertige Ausstattung und durchdachtes Konzept Das Haus wurde bei der Kernsanierung im Jahr 2009/2010 auf den damals neuesten Stand gebracht. Der Wärmedämmputz sorgt für eine hervorragende Energieeffizienz und hält die Heizkosten niedrig. Die zentrale Schließanlage erhöht die Sicherheit, während die elektrisch betriebenen Garagentore zusätzliche Bequemlichkeit bieten. Zusammenfassung und Fazit Dieses Mehrfamilienhaus verbindet die Vorteile von Eigennutzung und Kapitalanlage auf ideale Weise. Nutzen Sie das Erdgeschoss mit Garten, Doppelgarage und vielseitigen Kellerräumen als Ihr neues Zuhause, während die langfristig vermieteten Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss eine stabile Einkommensquelle darstellen. Die zentrale und dennoch ruhige Lage sowie die umfassende Modernisierung machen dieses Haus zu einer zukunftssicheren Investition. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- 3 Wohneinheiten sind vermietet, Jahreskaltmiete inkl. Garage: 18.480,- Euro
- die Erdgeschosswohnung ist frei zur Eigennutzung
- Wärmedämmputz am kompletten Gebäude
- Haus verfügt über eine Schließanlage
- eine Doppelgarage (für EG-Whg.)
- eine zusätzliche Garage (für DG-Whg.)
- beide Garagentore sind elektrisch betrieben
- großer Garten mit Gartenhaus (gehört zur EG-Whg.)
- Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten 2010  
(Dach, Fenster, Heizung, usw.)

Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Alles zum Standort

Essen-Überruhr Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Essen-Überruhr-Hinsel. Zentral und doch ruhig gelegen, erreichen Sie schnell alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Restaurants. Die Halte stelle Überruhr ist in 4 Gehminuten zu erreichen. Durch die nahegelegene Ruhr und weitläufige Natur liegt Ihnen das vielseitige Naherholungsgebiet zu Füßen. Die Anbindung zu den umliegenden Städten ist durch die B227, die A52 und A40 gegeben.



Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überraehr-Hinsel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 108.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen  
E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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