

Essen / Überruhr-Hinsel

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

Property ID: 24029031-H



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

**PURCHASE PRICE: 845.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 286 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 767 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## At a glance

Property ID	24029031-H	Purchase Price	845.000 EUR
Living Space	ca. 286 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1962	Modernisation / Refurbishment	2010
Type of parking	2 x Garage, 1 x Other	Condition of property	Renovated
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	108.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.11.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## The property



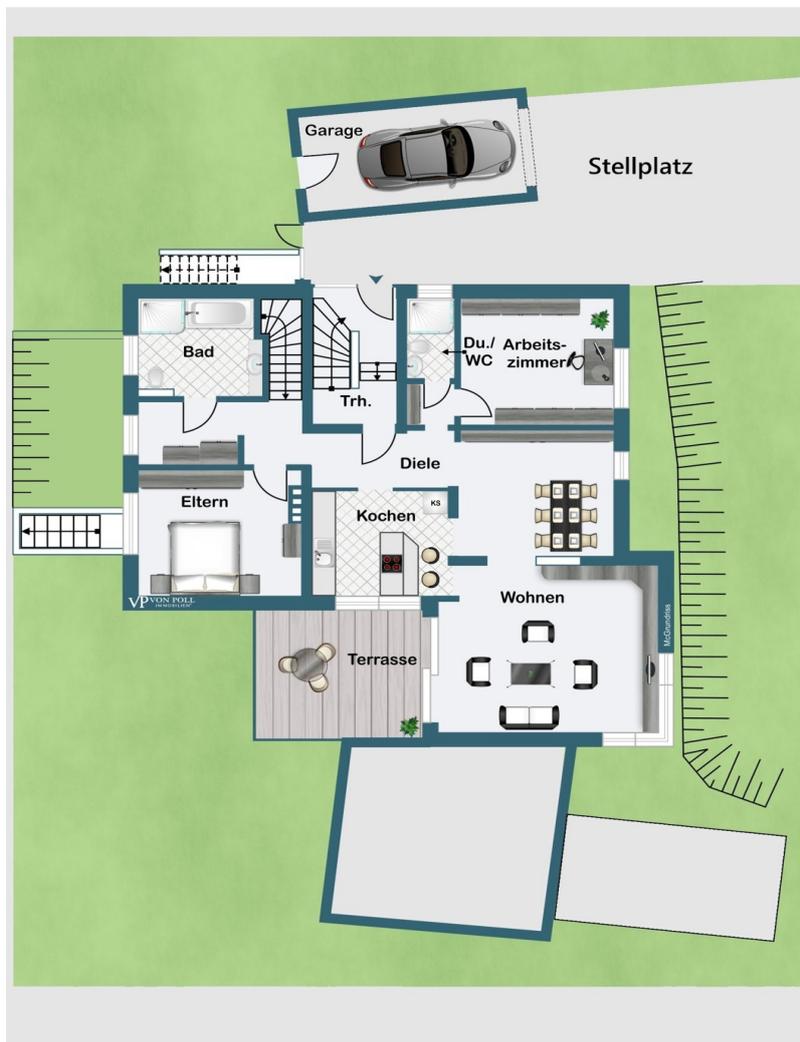
Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

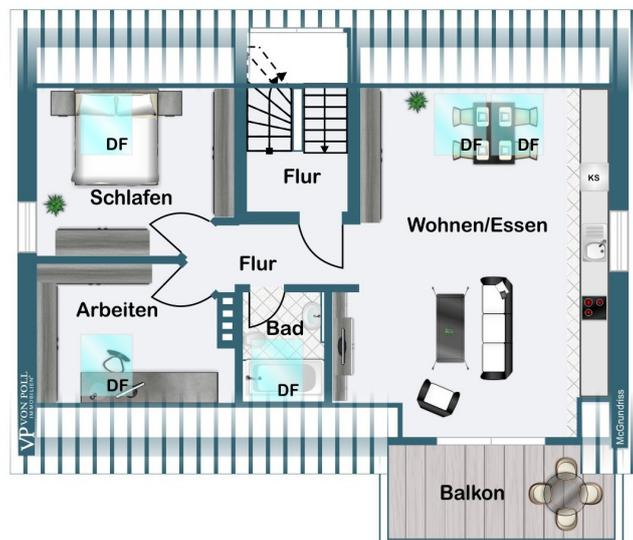
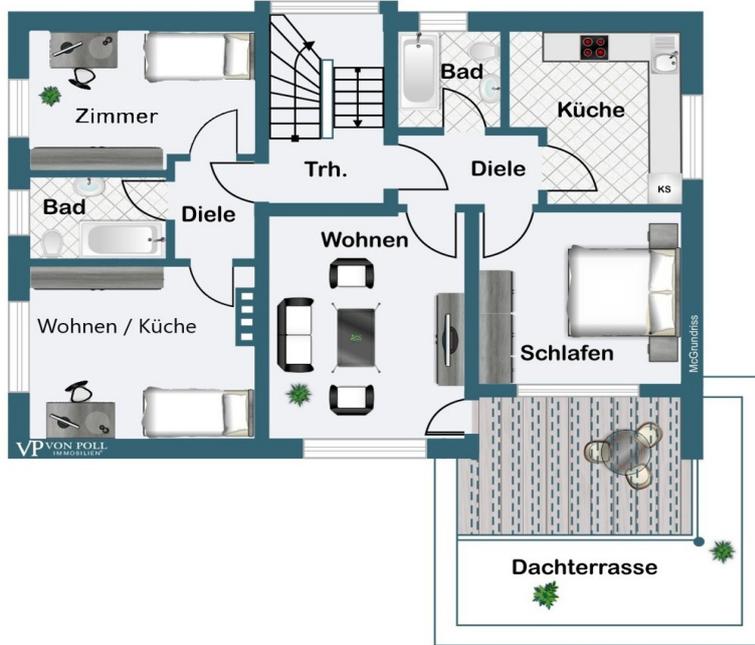
## The property

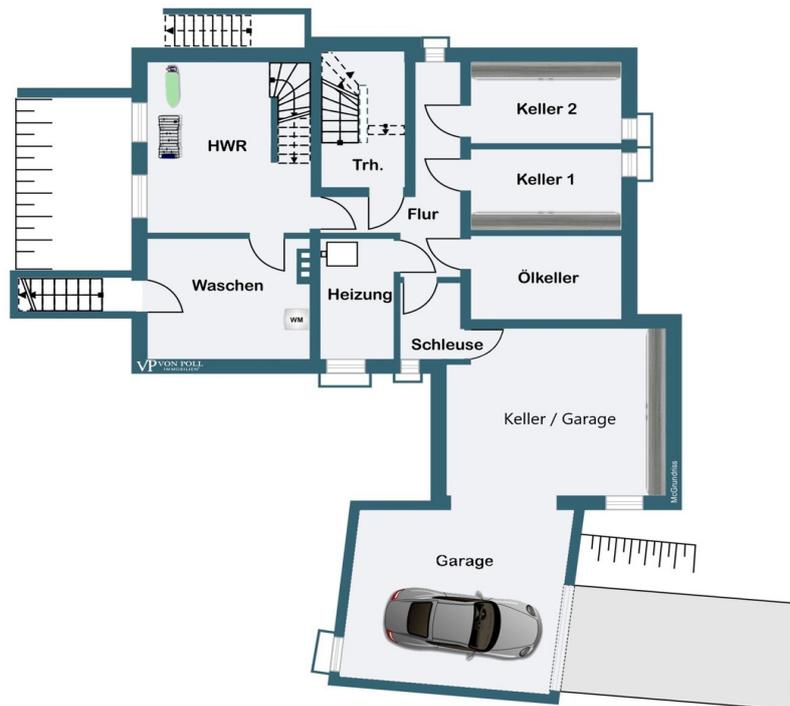


Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## A first impression

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!

Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Details of amenities

- 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.)

Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## All about the location

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.

Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Other information

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.

Property ID: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)