

Essen / Überruhr-Hinsel

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

VP azonosító: 24029031-H



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 845.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 286 m² • FÖLDTERÜLET: 767 m²

VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Áttekintés

VP azonosító	24029031-H	Vételár	845.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 286 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
ÉPÍTÉS ÉVE	1962		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs, 1 x Egyéb		
		Modernizálás / Felújítás	2010
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	24.11.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	108.10 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



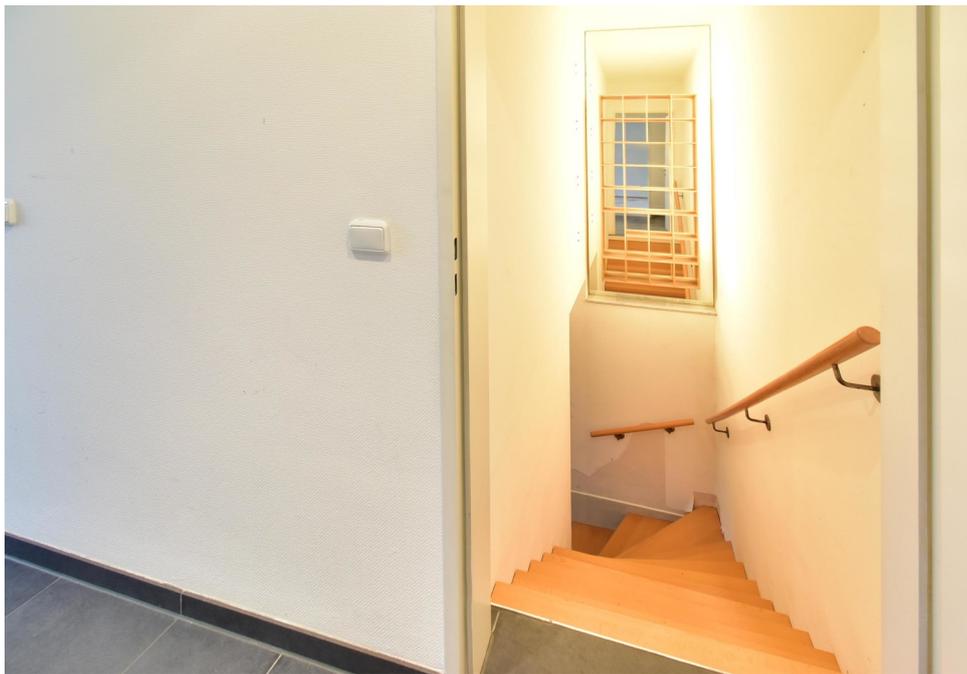
VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az ingatlan



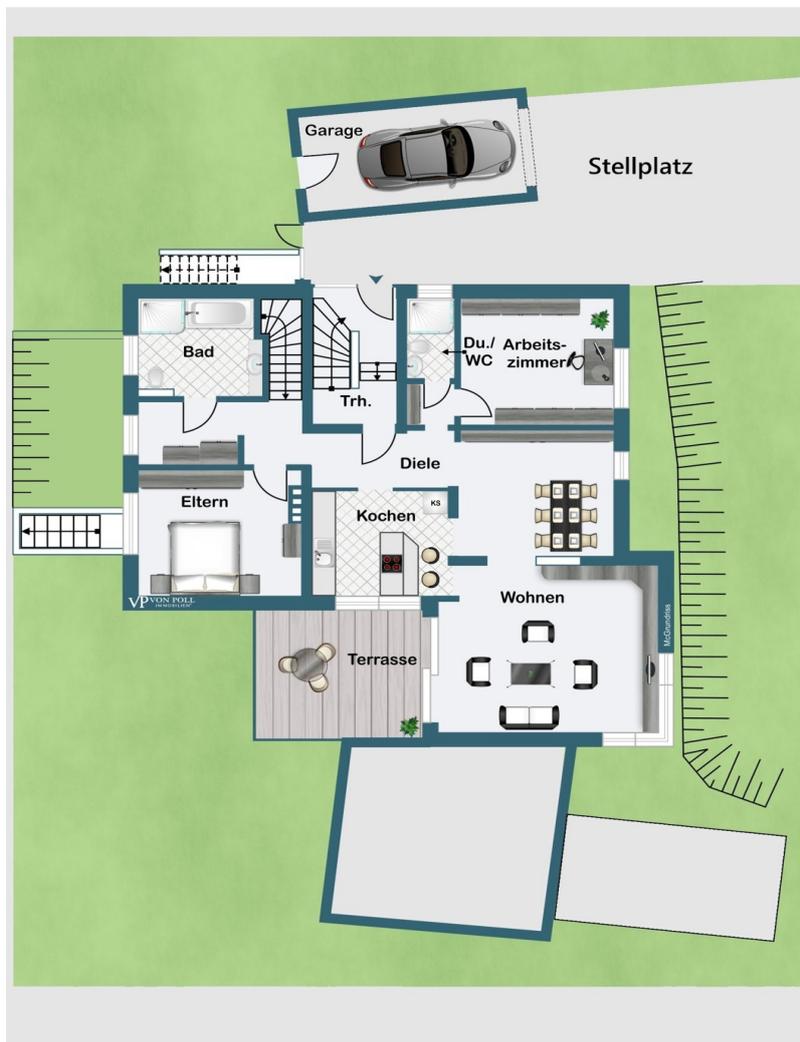
VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

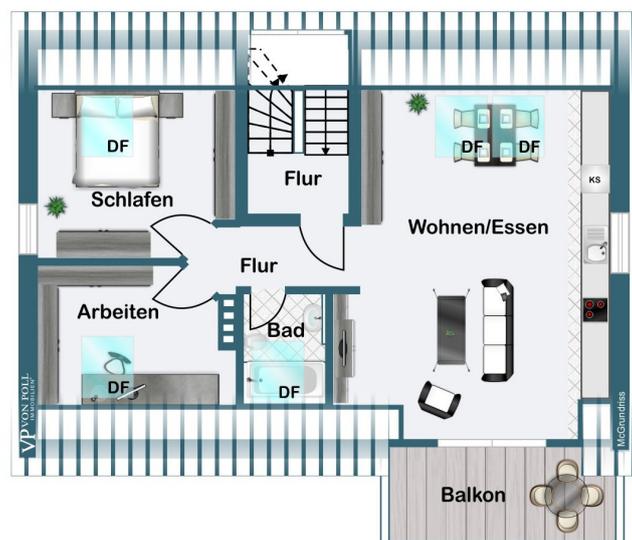
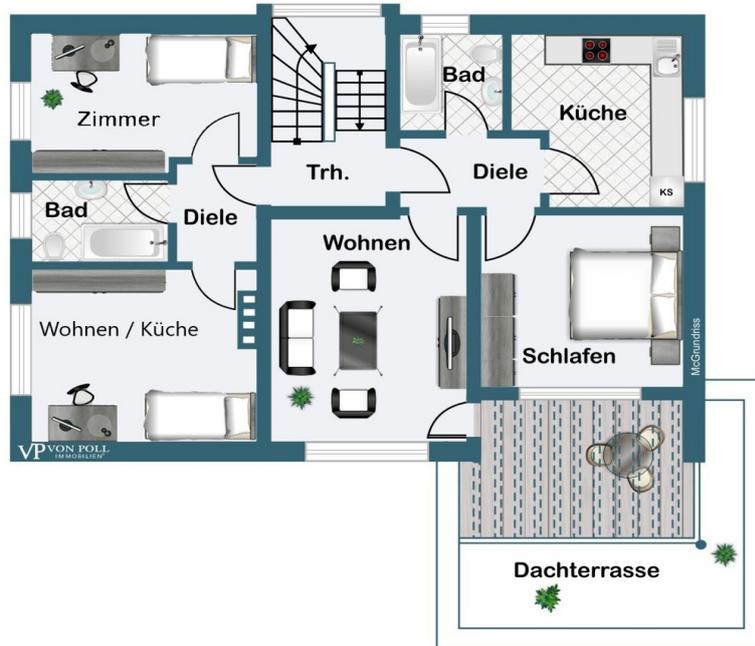
Az ingatlan

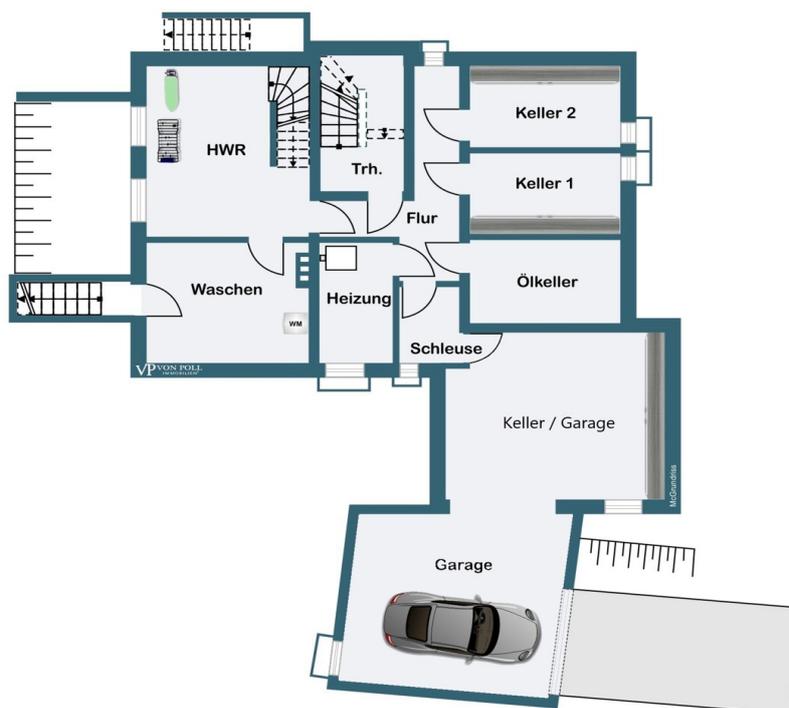


VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Alaprajzok







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

VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Az els? benyomás

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 m² 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 m² umfassen. Die erste Wohneinheit mit ca. 35,68 m² 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 m² 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 m² 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!

VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Részletes felszereltség

- 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.)

VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

További információ / adatok

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

Endenergiebedarf beträgt 108.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 24029031-H - 45277 Essen / Überruhr-Hinsel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com