immobiliya.fr · Exposé · L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin · info@immobiliya.fr

ESSEN · APPARTEMENT · LOUÉ

Essen-Altenessen : 2 pièces loué de 43 m² dans un immeuble de 1904

Vendu loué 480 € par mois charges comprises, au 1er étage d'un immeuble de 1904 à Altenessen

55 000 €

43 m² | 2 pièces | déjà loué

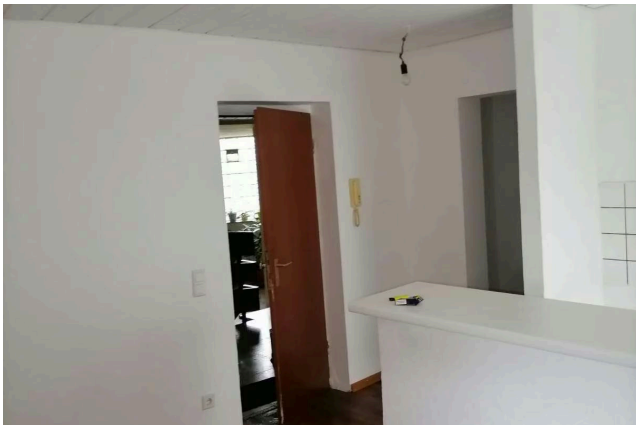


Luba Baumgärtner
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 76

Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

Luba Baumgärtner · +49 30 762 149 76 · WhatsApp +49 151 226 87519 · info@immobiliya.fr · https://immobiliya.fr/biens/appartement-essen-7537k

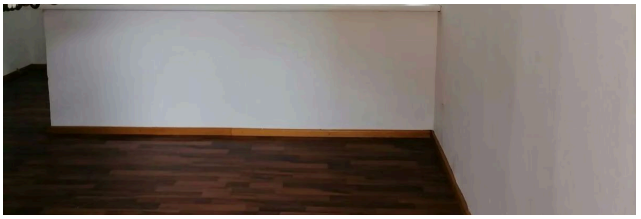












Le bien

Un appartement de 43 m² au premier étage d'un immeuble collectif construit en 1904. Deux pièces : un séjour et une chambre. Il est vendu occupé, avec son locataire.

Le bail rapporte 480 € par mois charges comprises, dont 350 € de loyer hors charges, soit un peu plus de 8 € le m². Les charges de copropriété s'élèvent à 198,10 € par mois. Le locataire verse 130 € de provisions, l'écart reste donc en principe à la charge du propriétaire.

Le logement a été rénové il y a quelques années et se trouve en bon état. Sol en stratifié. La cuisine est ouverte sur le séjour et carrelée. La salle d'eau avec douche est en position intérieure, sans fenêtre. C'est le point faible du plan.

Chauffage central collectif au gaz, classe énergétique D selon le diagnostic allemand. Une cave complète le lot.

Vendu loué 350 € hors charges | 43 m², 2 pièces | Immeuble de 1904, 1er étage | Rénové il y a quelques années | Salle d'eau sans fenêtre | Chauffage central au gaz, classe D | Cave incluse

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Essen
Région (Land)	Rhénanie-du-Nord-Westphalie
Code postal	45326
Surface	43 m²
Pièces	2
Étage	1er étage

Année de construction	1904
Situation	déjà loué
Classe énergétique (Allemagne)	D
Besoin en énergie	123,20 kWh/(m²·an)
Énergie de chauffage	gaz
Référence	7537k

Situation

Essen est l'une des grandes villes de la Ruhr, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à une trentaine de kilomètres au nord-est de Düsseldorf. Ancienne capitale du charbon et de l'acier, elle compte environ 580 000 habitants. Altenessen occupe le nord de la ville. C'est un quartier populaire, marqué par son passé minier.

D'après le vendeur, l'immeuble est situé dans une rue résidentielle calme. Les transports en commun, les commerces et les écoles sont accessibles sans difficulté, et des espaces verts se trouvent à proximité.

Pour qui. Un investisseur qui cherche un petit ticket d'entrée dans la Ruhr avec un loyer déjà en place et un logement qui ne demande pas de travaux immédiats.

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, 6,50 %)	3 575 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	825–1 100 €
Commission d'agence	3 000 € TTC

Valeurs indicatives calculées sur le prix demandé. La commission et la personne qui la paie sont fixées dans le contrat de courtage, conformément au droit allemand (§§ 656a à 656d BGB).

Prix, coûts et rendement

Nouveau en ligne depuis le 06.11.2026

Frais d'acquisition

Coût total	**62 675 €**

Rendement

Rendement brut	10,47 %
Rendement net	7,49 %

Financement

Prêt	43 873 €
Mensualité	227 € / mois
Solde mensuel (avant impôts)	**165 € / mois**

Les acheteurs non résidents en Allemagne doivent généralement apporter 30–40 % ; nous pouvons vous indiquer des banques qui prêtent aux étrangers.

Calcul indicatif avec chiffres arrondis, sans valeur de conseil fiscal ou financier. Taux : 4,2 % (10/2026).

Situation et environs



Situation approximative · Données © contributeurs OpenStreetMap

45326 Essen · Voir sur Google Maps

Bus Palmbuschweg	2 min à pied
U-Bahn Kaiser-Wilhelm-Park	15 min à pied
U-Bahn Altenessen Bf	16 min à pied
Supermarché Aldi	15 min à pied
Boulangerie Malzers	16 min à pied
Pharmacie Hedwig Apotheke	11 min à pied
Médecin Gemeinschaftspraxis Schonnefeldstrasse	16 min à pied
Crèche KiTa “Zechenzwerge”	4 min à pied
École Nelli-Neumann-Schule	8 min à pied
Parc Spielplatz Rahmstraße	8 min à pied

2 restaurants et cafés à moins de 500 m

Information sur le droit de rétractation

Information sur le droit de rétractation

En cas de conclusion d'un contrat de courtage, les consommateurs disposent du droit de rétractation suivant :

Droit de rétractation

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat de courtage sans donner de motif dans un délai de quatorze jours.

Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tél. : +49 30 762 149 75, E-mail : info@immobiliya.fr) votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation ci-joint, mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Effets de la rétractation

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.

Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel à ce qui a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informés de votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Fin de l'information sur le droit de rétractation

Version originale allemande

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.fr) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten

Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



Votre interlocutrice pour ce bien

Luba Baumgärtner

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 151 226 87519
Portable	+49 151 226 87519
Téléphone fixe	+49 30 762 149 76
E-mail	info@immobiliya.fr

Langue de nos échanges

Notre équipe ne parle pas français : nous vous conseillons en allemand, en anglais ou en russe. Ce site et nos e-mails automatiques sont en français ; pour les échanges personnels, par écrit ou au téléphone, l'anglais est en général le plus simple.