OBERHAUSEN · APPARTEMENT · LOUÉ

Appartement d'une pièce loué, 43,89 m², à Oberhausen

Une pièce de 43,89 m² rénovée vers 2019, louée 260 € hors charges, loyer jamais augmenté

43 000 €

43,89 m² | 1 pièce | 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-oberhausen-7538k













Le bien

Il s'agit d'un placement locatif, vendu avec son locataire. L'appartement occupe le 3e étage d'un immeuble de quatre niveaux construit en 1976. Il n'y a pas d'ascenseur.

La surface est de 43,89 m². Une entrée dessert la pièce principale, qui sert à la fois de séjour et de chambre, avec la cuisine attenante. La salle d'eau est équipée d'une douche. Pas de balcon. Le chauffage est central, alimenté par le réseau de chaleur urbain.

Le logement a été rénové vers 2019, puis reloué. Le locataire verse 260 € de loyer hors charges et 423 € charges comprises. Depuis la signature du bail, le loyer n'a jamais été augmenté. Une révision reste possible dans le cadre fixé par le droit allemand des baux.

Côté dépenses, la copropriété appelle 211 € par mois (Hausgeld). Une partie de cette somme est récupérée à travers les provisions versées par le locataire. Le reste doit entrer dans le calcul de rentabilité.

Vendu loué, 260 € hors charges | Loyer inchangé depuis 2019 | Rénovation vers 2019 | 43,89 m² au 3e étage | Pas d'ascenseur ni de balcon | Chauffage urbain | Charges de copropriété : 211 €

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Oberhausen
Région (Land)	Rhénanie-du-Nord-Westphalie
Code postal	46045
Surface	43,89 m²
Pièces	1
Étage	3e étage

Année de construction	1976
Situation	déjà loué
Besoin en énergie	171,60 kWh/(m²·an)
Énergie de chauffage	chauffage urbain (Fernwärme)
Référence	7538k

Situation

Oberhausen compte un peu plus de 200 000 habitants. La ville se trouve dans la Ruhr, entre Duisburg et Essen, à une quarantaine de kilomètres au nord de Düsseldorf. Ancienne ville du charbon et de l'acier, elle est aujourd'hui surtout connue pour le Gasometer et pour le centre commercial CentrO.

L'immeuble donne sur une rue secondaire du secteur d'Osterfeld, entouré d'autres immeubles d'habitation de plusieurs étages. Les arrêts de transports en commun sont accessibles à pied, et les commerces du quotidien comme les écoles se trouvent dans les environs. L'autoroute A42 permet de rejoindre le reste de la Ruhr. Le CentrO est à quelques minutes.

Pour qui. Un investisseur qui veut un petit ticket d'entrée dans la Ruhr, avec un bail en cours et un loyer bas qui laisse une marge de révision.

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, 6,50 %)	2 795 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	645–860 €
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	**49 655 €**

Rendement

Rendement brut	11,80 %
Rendement net	7,98 %

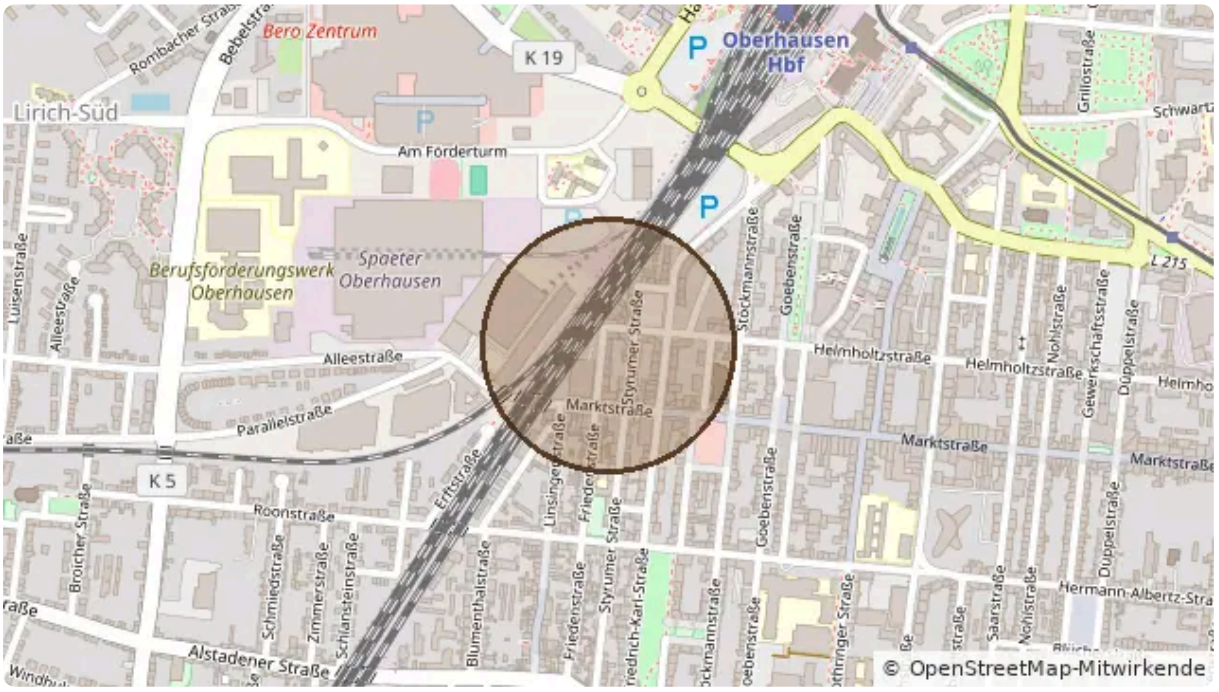
Financement

Prêt	34 759 €
Mensualité	180 € / mois
Solde mensuel (avant impôts)	**151 € / 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

46045 Oberhausen · Voir sur Google Maps

Bus Untere Marktstraße	1 min à pied
Bus Friedrich-Karl-Straße	2 min à pied

Gare Oberhausen Hbf	10 min à pied
Supermarché Hayat Supermarkt	1 min à pied
Boulangerie Kamps	5 min à pied
Pharmacie Industrie-Apotheke	5 min à pied
Médecin Hautarztpraxis Klaus Christoph Nückel	5 min à pied
Crèche Städtische Kita Oberhausen	4 min à pied
École Anne-Frank-Realschule	8 min à pied
Parc Saporoshje-Platz	6 min à pied

29 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.