ΟΜΠΕΡΧΑΟΥΖΕΝ · ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ · ΝΟΙΚΙΑΣΜΕΝΟ

Νοικιασμένο διαμέρισμα ενός δωματίου 43,89 m² στο Όμπερχαουζεν-Osterfeld

Διαμέρισμα ενός δωματίου στον 3ο όροφο, νοικιασμένο από το 2019 με Kaltmiete 260 € τον μήνα

43.000 €

43,89 m² | 1 δωμάτιο | ήδη νοικιασμένο



Luba Baumgärtner
Αρμόδια για αυτό το ακίνητο · +49 30 762 149 76

> **Γλώσσα επικοινωνίας:** Η ομάδα μας δεν μιλά ελληνικά· σας εξυπηρετούμε στα γερμανικά, αγγλικά ή ρωσικά.

Luba Baumgärtner · +49 30 762 149 76 · WhatsApp +49 151 226 87519 · info@immobiliya.gr · https://immobiliya.gr/akinita/diamerisma-oberhausen-7538k













Το ακίνητο

Διαμέρισμα ενός δωματίου, 43,89 m², στον 3ο όροφο τετραώροφης πολυκατοικίας του 1976. Ασανσέρ δεν υπάρχει. Ο κύριος χώρος λειτουργεί ταυτόχρονα ως σαλόνι και κρεβατοκάμαρα, με την κουζίνα ακριβώς δίπλα. Υπάρχουν ακόμη χολ εισόδου και μπάνιο με ντους. Μπαλκόνι δεν έχει.

Το διαμέρισμα ανακαινίστηκε γύρω στο 2019 και νοικιάστηκε ξανά αμέσως μετά. Πωλείται με τον ενοικιαστή. Το Kaltmiete είναι 260 € τον μήνα και δεν έχει αυξηθεί ποτέ από την αρχή της μίσθωσης. Μαζί με τα λειτουργικά έξοδα ο ενοικιαστής καταβάλλει 423 €.

Το μηνιαίο Hausgeld ανέρχεται σε 211 €. Ένα μέρος του καλύπτεται από τις προκαταβολές λειτουργικών εξόδων του ενοικιαστή, το υπόλοιπο βαραίνει τον ιδιοκτήτη. Αφού το μίσθωμα έχει μείνει σταθερό από το 2019, υπάρχει περιθώριο αναπροσαρμογής μέσα στα όρια του γερμανικού δικαίου μισθώσεων.

Η θέρμανση είναι κεντρική, με τηλεθέρμανση (Fernwärme). Ενεργειακή κλάση δεν έχει δηλωθεί.

43,89 m², ένα δωμάτιο με κουζίνα · 3ος όροφος χωρίς ασανσέρ · Ανακαίνιση γύρω στο 2019 · Kaltmiete 260 € τον μήνα · Hausgeld 211 € τον μήνα · Τηλεθέρμανση · Χωρίς μπαλκόνι

Βασικά στοιχεία

Είδος	Διαμέρισμα
Πόλη	Όμπερχαουζεν
Κρατίδιο	Βόρεια Ρηνανία-Βεστφαλία
Ταχ. κώδικας	46045
Επιφάνεια	43,89 m²
Δωμάτια	1

Όροφος	3ος
Έτος κατασκευής	1976
Κατάσταση	ήδη νοικιασμένο
Ενεργειακή ζήτηση	171,6 kWh/(m²·έτος)
Πηγή ενέργειας	τηλεθέρμανση (Fernwärme)
Κωδικός ακινήτου	7538k

Η τοποθεσία

Το Όμπερχαουζεν βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της περιοχής του Ρουρ, στη Βόρεια Ρηνανία-Βεστφαλία, ανάμεσα στο Ντούισμπουργκ και το Έσσεν. Είναι πόλη με βιομηχανικό παρελθόν και πυκνό αστικό ιστό, μέρος της μεγαλύτερης αστικής ζώνης της Γερμανίας.

Το κτίριο βρίσκεται σε δευτερεύοντα δρόμο της συνοικίας Osterfeld, ανάμεσα σε πολυώροφες πολυκατοικίες. Στάσεις της δημόσιας συγκοινωνίας είναι προσβάσιμες με τα πόδια, ενώ σχολεία, γιατροί και καταστήματα για τα καθημερινά βρίσκονται στη γύρω περιοχή. Ο αυτοκινητόδρομος A42 συνδέει την περιοχή με τις γειτονικές πόλεις του Ρουρ. Το μεγάλο εμπορικό κέντρο Centro απέχει λίγα λεπτά.

Σε ποιον μπορεί να ενδιαφέρει. Αφορά επενδυτή που θέλει μια μικρή, ήδη νοικιασμένη μονάδα στο Ρουρ, με σταθερό ενοίκιο από το 2019 και περιθώριο μελλοντικής αναπροσαρμογής.

Πόσο κοστίζει συνολικά

Φόρος μεταβίβασης (Βόρεια Ρηνανία-Βεστφαλία, 6,5 %)	2.795 €
Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο (περ. 1,5–2 %)	645–860 €
Αμοιβή μεσιτείας	3.000 € (με ΦΠΑ)

Ενδεικτικές τιμές με βάση τη ζητούμενη τιμή. Η αμοιβή μεσιτείας και ποιος την πληρώνει ορίζονται στη σύμβαση μεσιτείας, σύμφωνα με τον γερμανικό νόμο (§§ 656a–656d BGB).

Τιμή, κόστος και απόδοση

Νέο από 06.11.2026

Έξοδα αγοράς

Συνολικό κόστος	**49.655 €**

Απόδοση

Ακαθάριστη απόδοση	11,80 %
Καθαρή απόδοση	7,98 %

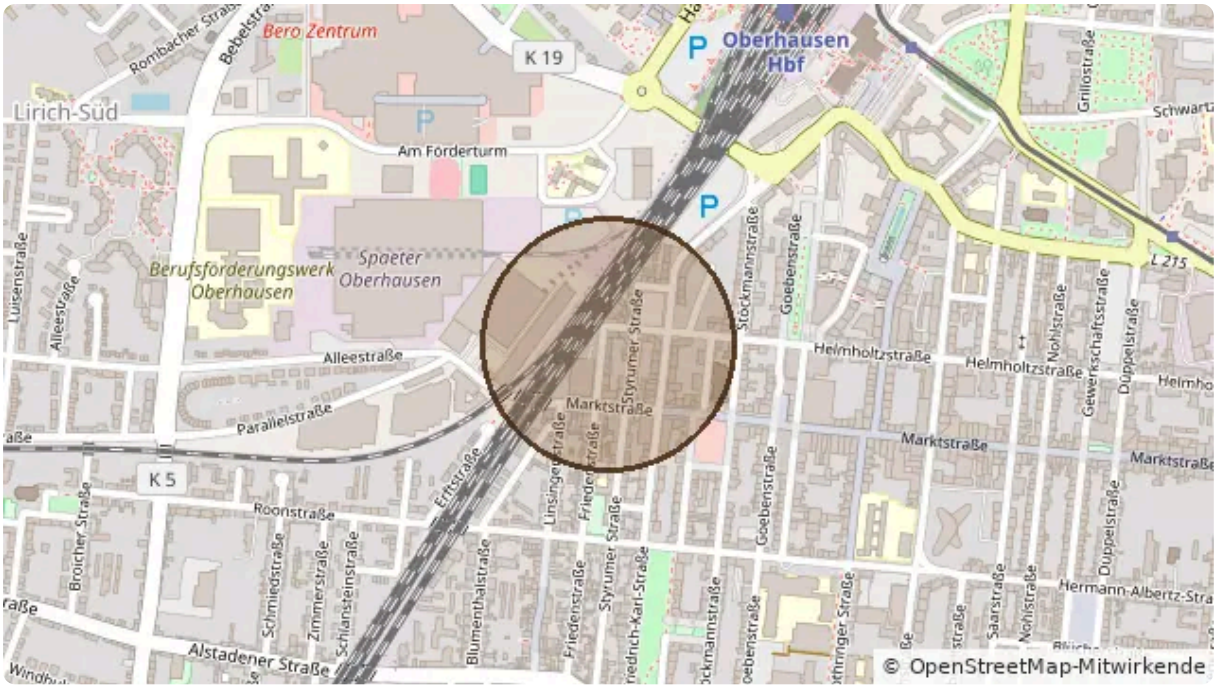
Χρηματοδότηση

Δάνειο	34.759 €
Μηνιαία δόση	180 € / μήνα
Μηνιαίο πλεόνασμα (προ φόρων)	**151 € / μήνα**

Αγοραστές χωρίς κατοικία στη Γερμανία χρειάζονται συνήθως 30–40 % ίδια κεφάλαια· μπορούμε να σας υποδείξουμε τράπεζες που δανείζουν σε αλλοδαπούς.

Ενδεικτικός υπολογισμός με στρογγυλοποιημένα ποσά, όχι φορολογική ή χρηματοοικονομική συμβουλή. Επιτόκιο: 4,2 % (10/2026).

Τοποθεσία και περιοχή



Κατά προσέγγιση τοποθεσία · Δεδομένα © συντελεστές OpenStreetMap

 46045 Oberhausen · Προβολή στο Google Maps

Λεωφορείο Untere Marktstraße	1 λεπτά με τα πόδια
Λεωφορείο Friedrich-Karl-Straße	2 λεπτά με τα πόδια
Σιδηροδρομικός σταθμός Oberhausen Hbf	10 λεπτά με τα πόδια
Σούπερ μάρκετ Hayat Supermarkt	1 λεπτά με τα πόδια
Αρτοποιείο Kamps	5 λεπτά με τα πόδια
Φαρμακείο Industrie-Apotheke	5 λεπτά με τα πόδια
Ιατρείο Hautarztpraxis Klaus Christoph Nückel	5 λεπτά με τα πόδια
Παιδικός σταθμός Städtische Kita Oberhausen	4 λεπτά με τα πόδια
Σχολείο Anne-Frank-Realschule	8 λεπτά με τα πόδια
Πάρκο Saporoshje-Platz	6 λεπτά με τα πόδια

29 εστιατόρια και καφέ σε ακτίνα 500 m

Πληροφορίες για το δικαίωμα υπαναχώρησης

Οδηγίες υπαναχώρησης

Σε περίπτωση σύναψης σύμβασης μεσιτείας, οι καταναλωτές έχουν το ακόλουθο δικαίωμα

υπαναχώρησης:

Δικαίωμα υπαναχώρησης

Έχετε το δικαίωμα να υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση μεσιτείας εντός δεκατεσσάρων ημερών χωρίς να προβάλετε αιτιολογία.

Η προθεσμία υπαναχώρησης λήγει μετά από δεκατέσσερις ημέρες από την ημέρα σύναψης της σύμβασης.

Για να ασκήσετε το δικαίωμα υπαναχώρησης, πρέπει να μας ενημερώσετε (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.gr) σχετικά με την απόφασή σας να υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση με σαφή δήλωση (π.χ. επιστολή αποσταλείσα ταχυδρομικώς ή ηλεκτρονικό ταχυδρομείο). Μπορείτε να χρησιμοποιήσετε το συνημμένο υπόδειγμα εντύπου υπαναχώρησης, χωρίς όμως αυτό να είναι υποχρεωτικό.

Για την τήρηση της προθεσμίας υπαναχώρησης αρκεί να αποστείλετε την ανακοίνωσή σας σχετικά με την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης πριν από τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης.

Αποτελέσματα της υπαναχώρησης

Εάν υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση, θα σας επιστρέψουμε όλα τα ποσά που έχετε καταβάλει, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων παράδοσης (με εξαίρεση τις πρόσθετες δαπάνες που προκύπτουν από την επιλογή σας για τρόπο παράδοσης διαφορετικό από τον λιγότερο δαπανηρό τυποποιημένο τρόπο παράδοσης που προσφέρουμε), χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση και σε κάθε περίπτωση το αργότερο εντός δεκατεσσάρων ημερών από την ημέρα κατά την οποία ενημερωθήκαμε για την απόφασή σας να υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση. Θα πραγματοποιήσουμε την επιστροφή χρημάτων χρησιμοποιώντας τα ίδια μέσα πληρωμής με αυτά που χρησιμοποιήσατε για την αρχική συναλλαγή, εκτός αν έχετε συμφωνήσει ρητώς διαφορετικά· σε κάθε περίπτωση, δεν θα επιβαρυνθείτε με τέλη ως συνέπεια αυτής της επιστροφής.

Εάν ζητήσατε να ξεκινήσει η παροχή υπηρεσιών κατά τη διάρκεια της προθεσμίας υπαναχώρησης, θα μας καταβάλετε ποσό ανάλογο προς ό,τι έχει παρασχεθεί μέχρι τη στιγμή που μας ανακοινώσατε την υπαναχώρησή σας από την παρούσα σύμβαση, σε σύγκριση με την πλήρη κάλυψη της σύμβασης.

Τέλος των οδηγιών υπαναχώρησης

Γερμανικό πρωτότυπο

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.gr) 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



Η αρμόδια για αυτό το ακίνητο

Luba Baumgärtner

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp +49 151 226 87519

Κινητό +49 151 226 87519

Σταθερό +49 30 762 149 76

E-mail info@immobiliya.gr

Η ομάδα μας δεν μιλά ελληνικά· σας εξυπηρετούμε στα γερμανικά, αγγλικά ή ρωσικά.