

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

HERNE-HORSTHAUSEN · APARTAMENTO · ALQUILADO

Piso alquilado de 3 habitaciones con balcón y plaza en Herne

75 m² en primera planta en Herne-Horsthausen, alquilado por 370 € al mes más 15 € de plaza

79.000 €

75 m²

3 habitaciones

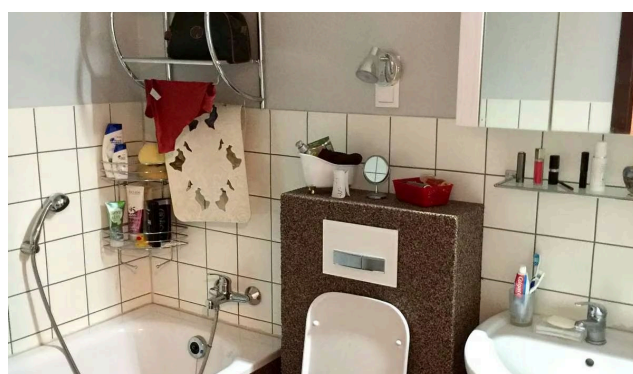
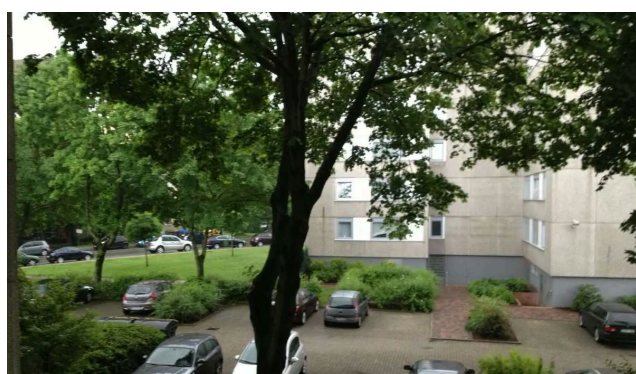
ya alquilado

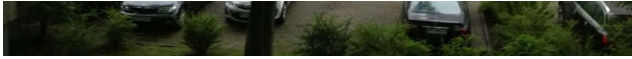


Kate Lehmann

+49 30 762 149 75

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.es ·
<https://immobiliya.es/inmuebles/apartamento-herne-7540e>





El inmueble

Apartamento de 75 m² en la primera planta de un edificio de 1971, en el barrio de Horsthausen. Tiene tres habitaciones contando el salón. La cocina y el baño van aparte, y se entra por un recibidor. El balcón da al sol. Con el piso se vende una plaza de aparcamiento propia, incluida en el precio.

Se compra con inquilino. La renta neta es de 370 € al mes, unos 4,90 € por metro cuadrado, más 15 € por la plaza. Es una renta baja para la superficie, así que el ingreso actual es modesto. El inquilino paga además 80 € de anticipo de gastos y 100 € de calefacción.

La cuota de comunidad (Hausgeld) es de 432 € mensuales. Unos 300 € se pueden repercutir al inquilino, de modo que al propietario le quedan en torno a 130 € al mes. Los anticipos que paga hoy el inquilino no llegan a cubrir esa parte repercutible. Conviene revisar las últimas liquidaciones anuales de gastos antes de decidir.

La calefacción es de gas, con una caldera instalada en 2002 según el certificado energético. La clase energética es E. A medio plazo habrá que contar con la sustitución de la caldera.

75 m² en primera planta

Balcón orientado al sol

Plaza de aparcamiento incluida

Alquilado: 370 € netos más 15 € de plaza

Comunidad de 432 €, unos 300 € repercutibles

Caldera de gas de 2002

Clase energética E

Datos principales

Tipo	Apartamento
Ciudad	Herne, Horsthausen
Región (Land)	Renania del Norte-Westfalia
Código postal	44628
Superficie	75 m ²
Habitaciones	3
Planta	1. ^a

Año de construcción	1971
Estado	ya alquilado
Equipamiento	plaza de aparcamiento
Clase energética	E
Demanda de energía	188,20 kWh/(m ² ·a)
Fuente de energía	gas
Referencia	7540e

La ubicación

Herne está en pleno Ruhr, la gran conurbación de Renania del Norte-Westfalia, entre Bochum y Gelsenkirchen. Es una ciudad de tradición minera y en gran parte residencial. Horsthausen ocupa la parte norte del término municipal y está formado sobre todo por bloques de pisos.

El piso está en una calle residencial tranquila. Según la descripción original, los supermercados y las panaderías quedan a distancia de paseo y hay paradas de autobús muy cerca. La estación central de Herne se alcanza en poco tiempo en autobús o en coche, y en el entorno hay guarderías y colegios de primaria.

A quién puede interesar. Interesa a quien busca una inversión de entrada en el Ruhr con un alquiler ya en marcha y acepta una renta inicial baja y unos costes de comunidad que conviene revisar.

Cuánto cuesta en total

Impuesto sobre la compra (Renania del Norte-Westfalia, 6,50 %)

5.135 €

Notario y registro de la propiedad (aprox. 1.185–1.580 € 1,5–2 %)

Comisión de la agencia

5.000 € (IVA incluido)

Valores orientativos calculados sobre el precio solicitado. La comisión y quién la paga se fijan en el contrato de intermediación, conforme a la ley alemana (§§ 656a–656d BGB).

Precio, costes y rentabilidad

Precio comparado

Este piso: 1.053 €/m². Media de pisos en Herne (2025): 1.645 €/m². **36 % por debajo de la media**



Fuente: Grundstücksmarktbericht 2026 Stadt Herne, Kap. 6.11

Gastos de compra

Coste total 90.715 €

Rentabilidad

Rentabilidad bruta 8,58 %

Rentabilidad neta 5,04 %

Financiación

Préstamo 63.501 €

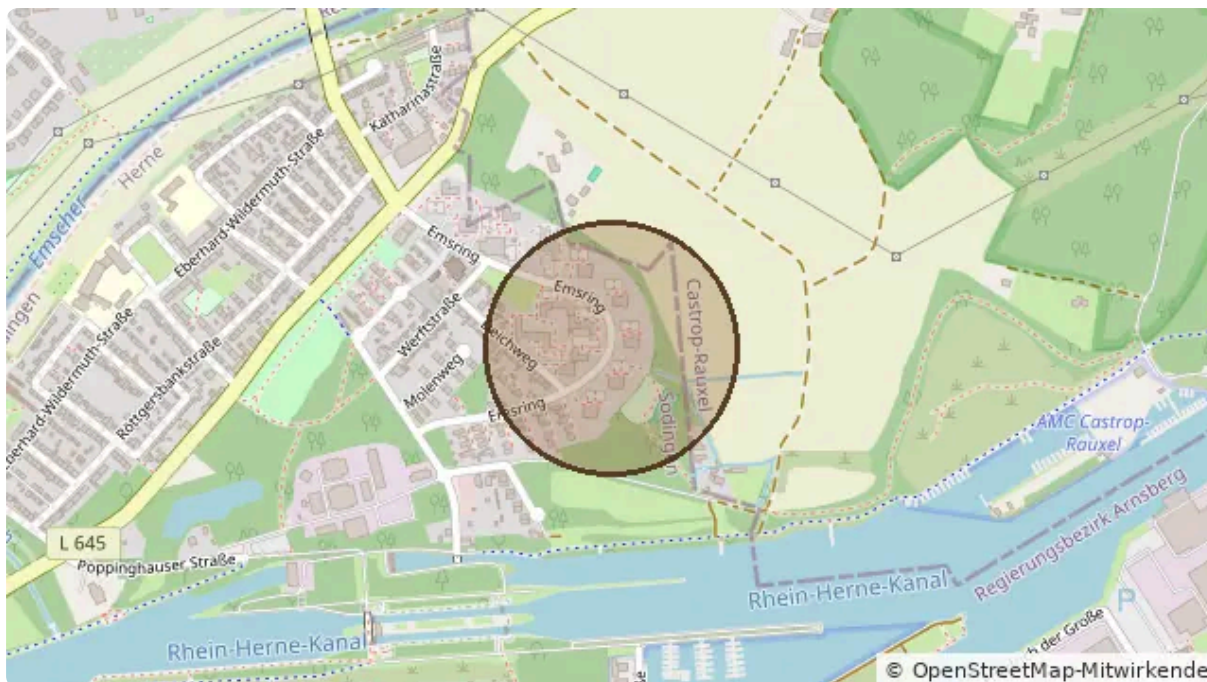
Cuota mensual 328 € / mes

Saldo mensual (antes de impuestos) 53 € / mes

Quien no reside en Alemania suele necesitar un 30–40 % de capital propio; podemos indicarle bancos que financian a extranjeros.

Cálculo orientativo con cifras redondeadas, no es asesoramiento fiscal ni financiero. Interés: 4,2 % (10/2026).

Ubicación y entorno



Ubicación aproximada · Datos © colaboradores de OpenStreetMap

Autobús Deichweg	2 min a pie
Autobús Pantringshof	4 min a pie
Autobús Siedlung Eichenforst	5 min a pie
Supermercado Halk Pazari	3 min a pie
Panadería Hövelmann	16 min a pie
Guardería Städtische Kita Pantrings Hof	11 min a pie
Colegio Erich Kästner-Schule	12 min a pie
Parque	7 min a pie

1 restaurantes y cafés a menos de 500 m

Información sobre el derecho de desistimiento

Información sobre el derecho de desistimiento

En caso de que se celebre un contrato de intermediación inmobiliaria, los consumidores tienen el siguiente derecho de desistimiento:

Derecho de desistimiento

Tiene usted derecho a desistir del contrato de intermediación en un plazo de catorce días sin necesidad de

justificación.

El plazo de desistimiento expirará a los catorce días del día de la celebración del contrato.

Para ejercer el derecho de desistimiento, deberá usted notificarnos (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.es) su decisión de desistir del contrato a través de una declaración inequívoca (por ejemplo, una carta enviada por correo postal o un correo electrónico). Podrá utilizar el modelo de formulario de desistimiento adjunto, aunque su uso no es obligatorio.

Para cumplir el plazo de desistimiento, basta con que la comunicación relativa al ejercicio por su parte de este derecho sea enviada antes de que venza el plazo correspondiente.

Consecuencias del desistimiento

En caso de desistimiento por su parte, le devolveremos todos los pagos recibidos de usted, incluidos los gastos de entrega (con la excepción de los gastos adicionales resultantes de la elección por su parte de una modalidad de entrega diferente a la modalidad menos costosa de entrega ordinaria que ofrezcamos) sin ninguna demora indebida y, en todo caso, a más tardar catorce días a partir de la fecha en la que se nos informe de su decisión de desistir del presente contrato. Procederemos a efectuar dicho reembolso utilizando el mismo medio de pago empleado por usted para la transacción inicial, a no ser que haya usted dispuesto expresamente lo contrario; en todo caso, no incurrirá en ningún gasto como consecuencia del reembolso.

Si usted ha solicitado que la prestación de servicios dé comienzo durante el período de desistimiento, nos abonará un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio en el momento en que nos haya comunicado su desistimiento, en relación con el objeto total del contrato.

Fin de la información sobre el derecho de desistimiento

Original en alemán

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.es) 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

Su persona de contacto para este inmueble



Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 162 100 85 16
Móvil	+49 162 100 85 16
Teléfono fijo	+49 30 762 149 75
Correo electrónico	info@immobiliya.es