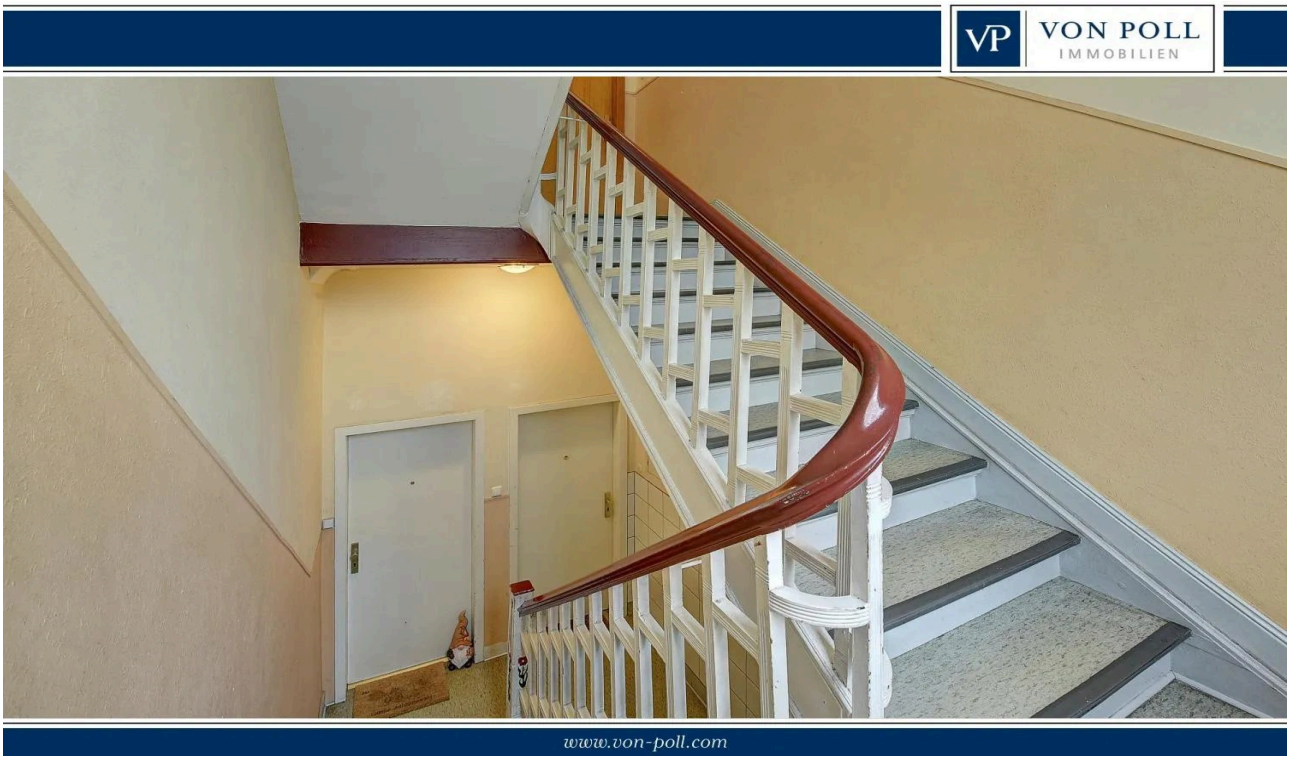
Duisburg – Rheinhausen

gepflegtes 3-4 Parteien Haus * mit zufriedenen Mietern* für Kapitalanleger

Objektnummer: 24070026K



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m² • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 349 m²

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24070026K
Wohnfläche	ca. 249 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	17
Badezimmer	6
Baujahr	1908
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 190 m²
Vermietbare Fläche	ca. 249 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	25.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	246.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

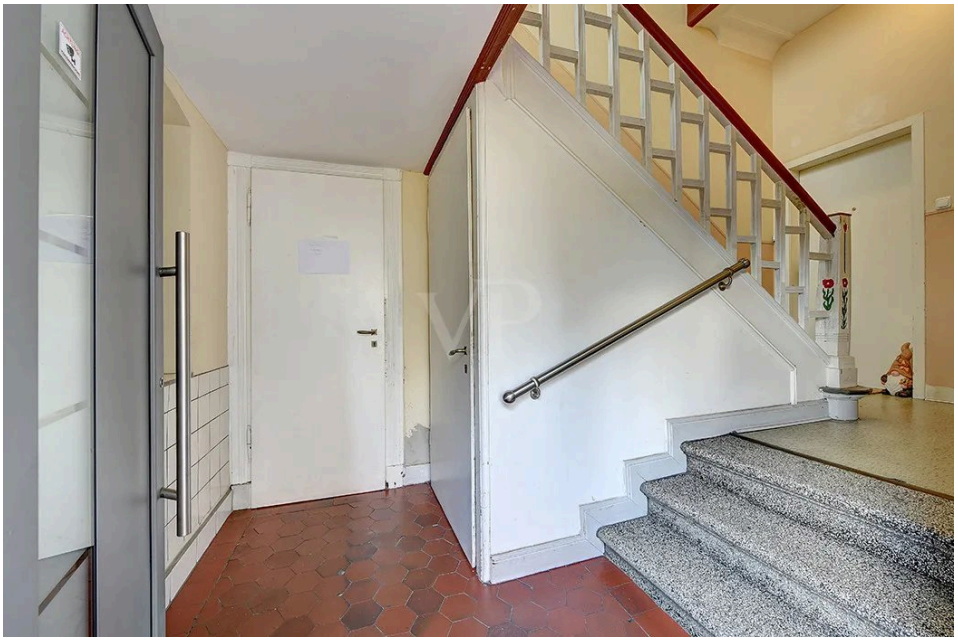




Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

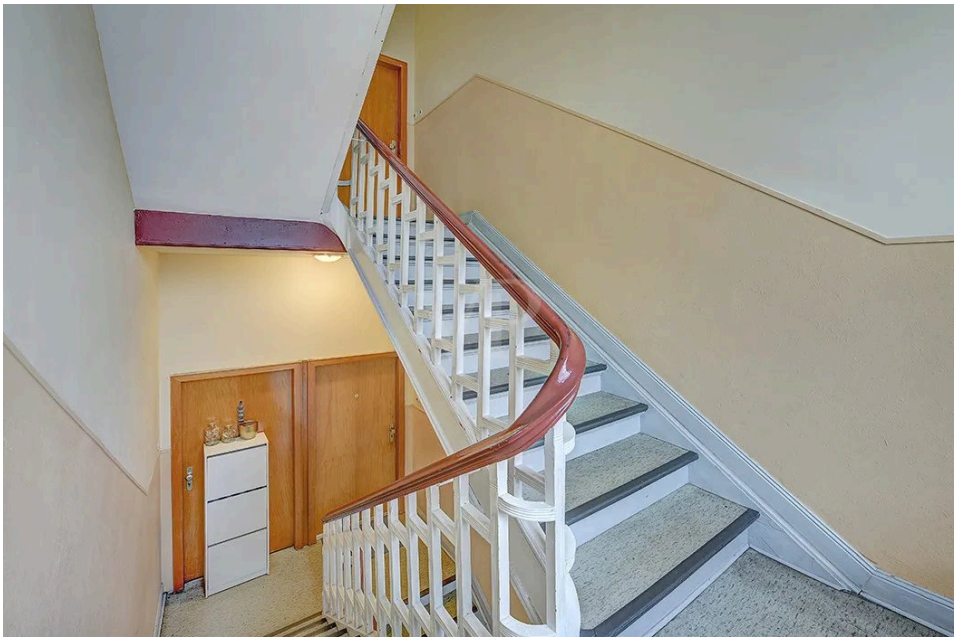




Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

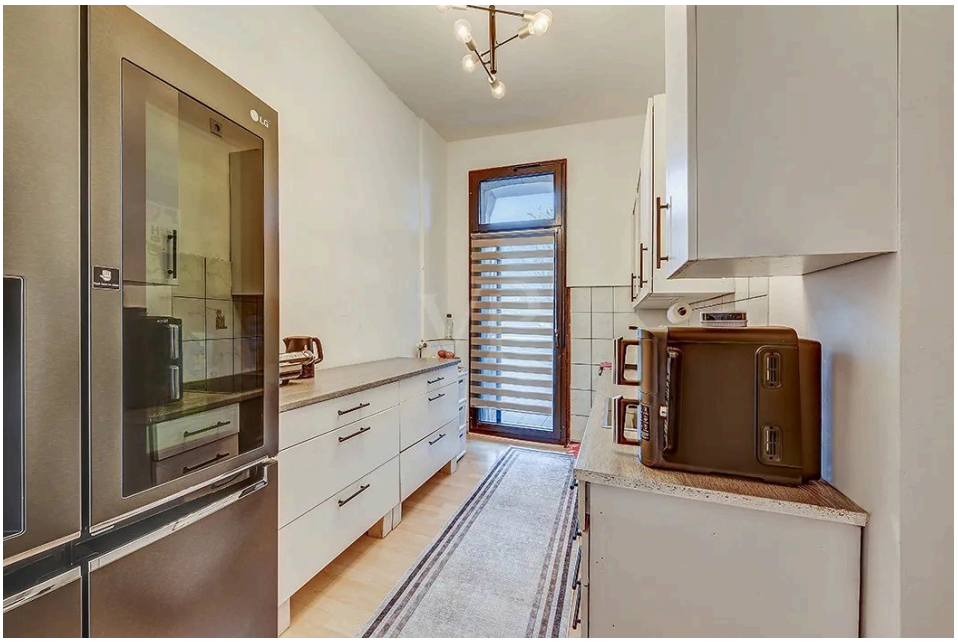
Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

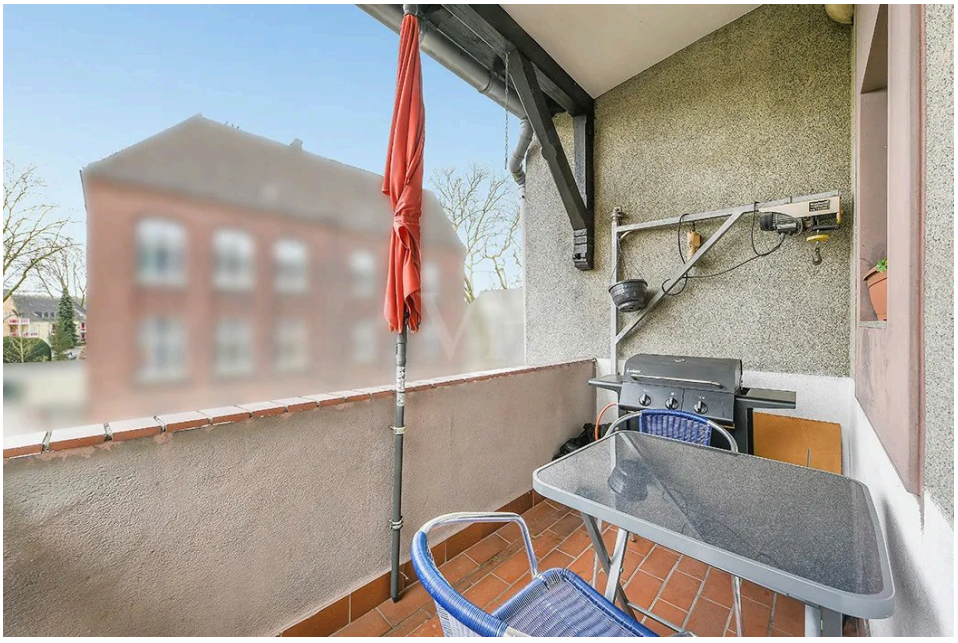




Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

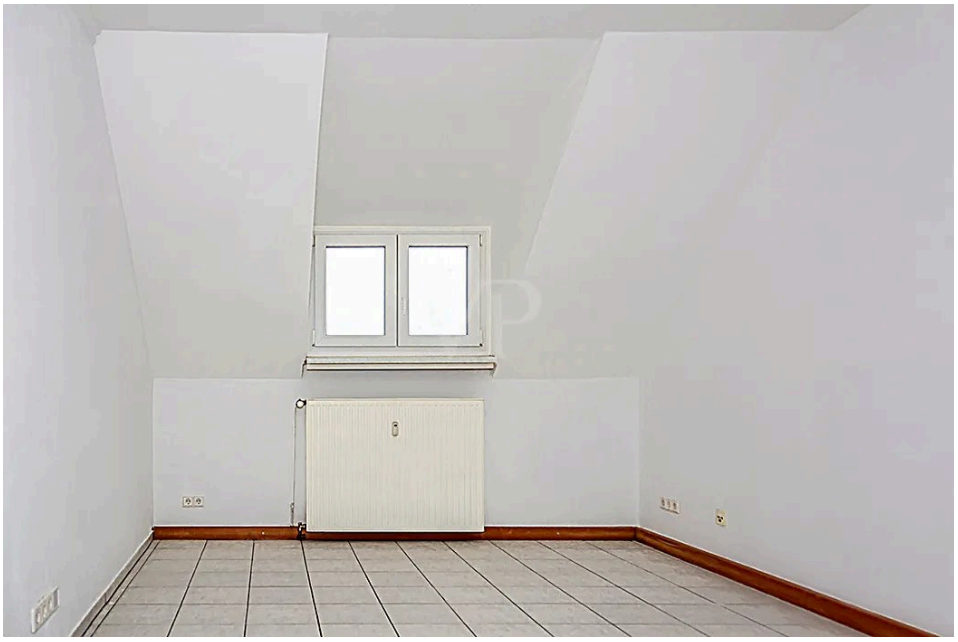
Die Immobilie

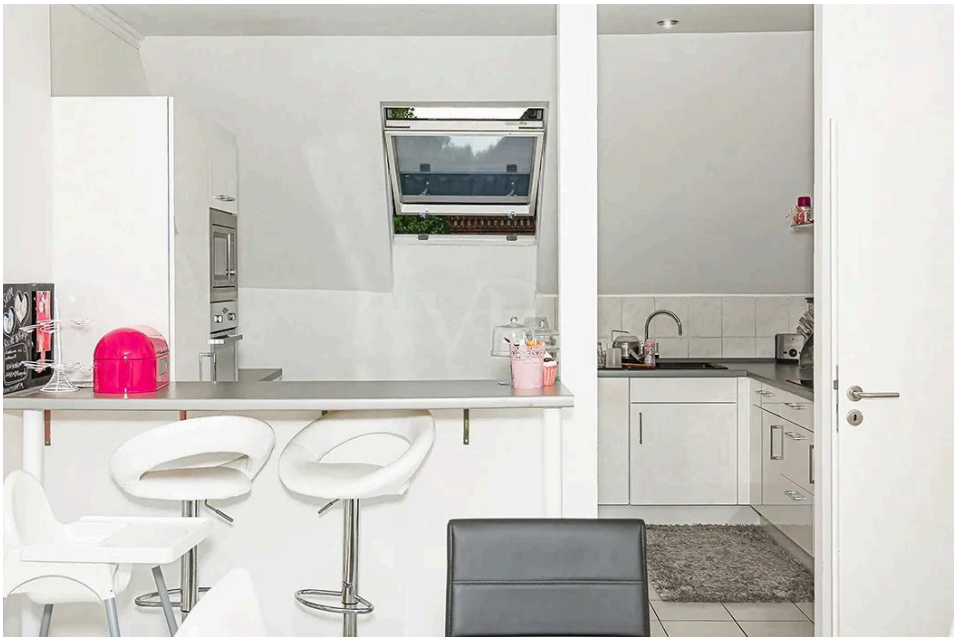




Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

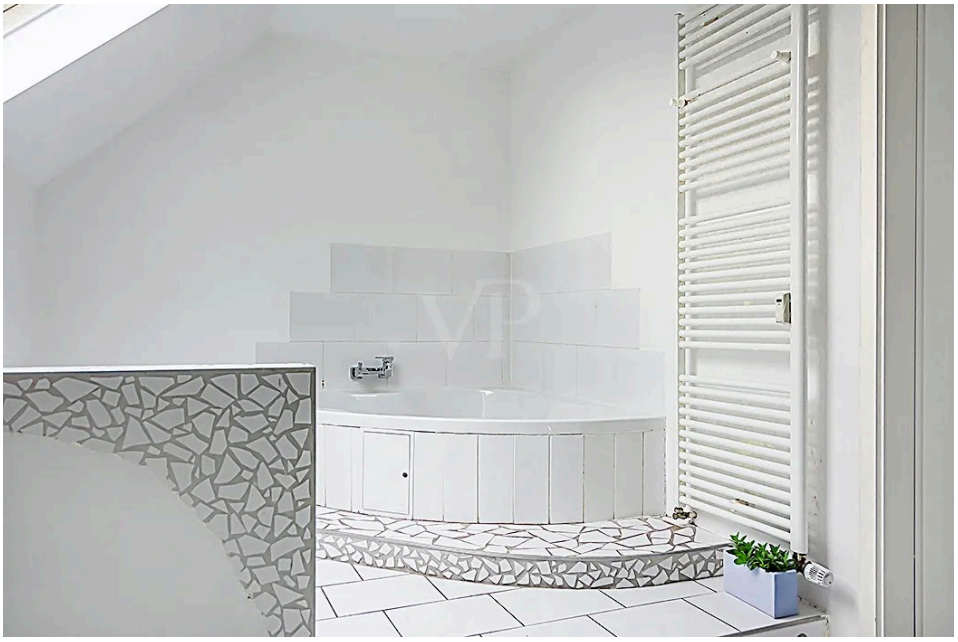
Die Immobilie





Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Ein erster Eindruck

3 - 4 Parteien Haus * voll vermietet * super für Kapitalanleger

Dieses gepflegte 3-4-Parteienhaus aus dem Jahr 1908, unterkellert, überzeugt durch seine solide Bausubstanz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 249 m², verteilt auf 3 gut geschnittene und gepflegte Wohnungen mit jeweils 2 Wohnungen mit 84m², sowie einer Wohnung mit 79m². Die Dachgeschosswohnung mit 69m² wird hier nur als wohnliche Nutzfläche dargestellt und kann aus heutiger Sicht nur mit Änderungsmaßnahmen vermietet werden.
Von daher betrachten Sie das Angebot als ein 3-Familienhaus mit soliden Mietern! Diese Immobilie ist eine gute Investition als Renditeobjekt für Kapitalanleger, sowohl als auch eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer.

Die Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand und sind aktuell zuverlässig vollvermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 1.635 € und wurde vom Verkäufer zum 01.01.2026 auf 1932,- € erhöht, was eine solide Grundlage für Kapitalanleger darstellt. (Somit stellen sich aktuell die jährlichen Netto-kalt Mieteinnahmen auf 19620€ und ab 01.01.2026 auf 23.184€ dar. Mit den neuen Mieteinahmen ändert sich der X-Faktor von 18,29 auf 15,48). Sofern die baulichen Veränderungen der Dachgeschoßwohnung durchgeführt wird. Ohne die Dachgeschosswohnung haben Sie ab Januar 2027 eine Jahresnettokaltmiete von 18.576,-€

Ein besonderes Highlight ist der Garten, der den Bewohnern eine grüne Oase zum Entspannen bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Doppel-Garage, die Platz für ein Fahrzeug oder Stauraum bietet. Diese ist momentan der EG Wohneinheit zugeordnet.
*ACHTUNG*Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch Besichtigungstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Ausstattung und Details

Haupthaus /Wohnfläche 249 m² --- Gebäude Nutzfläche 189 m²
Fassade aus Feldbrandstein / 1970 verputzt
Gasheizung von 1993 / Umstellung auf Fernwärme in Arbeit
Waschraum auf halber Treppen im Hausflur / pro Wohneinheit
TV Empfang: SAT Anlage für alle Wohnungen, Glasfaser kommt in Kürze
Dach 2015 mit 160-iger Wolle mit Dampfsperre gedämmt
alle Fenster wurden ab 2016-2018 in Kunststoff/ Doppelverglasung erneuert,
nach vorne zur Straßenseite hin Rollos / Rückseite Ohne Rollos ausgestattet.
4 kleine Holzfenster von den Abstellräumen im Treppenhaus, sowie die Glausbausteine sind noch alt.
Gartenhaus und Fahrrad-Unterstellraum
1 Doppelgarage (gehört zur EG Wohnung)
----- EG ----
Wohnfläche 79m² - 4,5 Zimmer
alle Decken wurden abgehängt von 3,30 m auf 2,80 m, freischwingend mit Schallschutz + Dämmung
Bodenbeläge: Küche PVC, Bad Fliesen, Wohnräume Laminat
Warmwassererwärmung Durchlauferhitzer
Bad mit Fenster (2018 erneuert) mit Wanne, WC und Waschbecken
kein Balkon
------ 1. OG -----
Wohnfläche 84m² - 4,5 Zimmer
Deckenhöhe 3,20 m
Bodenbeläge: Bad / Küche Fliesen, Wohnräume Laminat
Warmwassererwärmung Durchlauferhitzer
Bad mit Fenster, Wanne, Waschbecken und WC
Gäste WC mit Dusche, Waschbecken und WC
2 Balkone
------2. OG ------
Wohnfläche 84m² - 4,5 Zimmer
Bodenbeläge: Küche und Wohnzimmer großformatige Fliesen, Bad ebenfalls, Schlafräume Laminat
Bad mit schöner Eckbadewanne, Waschbecken und WC
Gäste WC mit Dusche, Waschbecken und WC
2 Balkone
----- DG ------
Nutzfläche zu wohnlichen ausgebaut - vermietet, aber es wurde kein Nutzungsänderungsantrag gestellt: 69 m² - 3,5 Zimmer
Bodenbeläge: Bad und Küche und Wohnzimmer Fliesen, Schlafräume Teppich

Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC
kein Balkon

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Alles zum Standort

Hier befinden Sie sich im Stadtteil Duisburg Rheinhausen-Mitte. Die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets. Dort genießt man die Vorzüge der Großstadt und ist trotzdem nahe der Natur mit vielen Parks und den Rheinwiesen. Die unmittelbare Nähe zu diversen Seen mit div. Wassersportmöglichkeiten, macht das Leben hier sehr angenehm.
Verkehrstechnisch bleiben keine Wünsche offen, die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar und ohne Pkw ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen schnell in der Innenstadt, als auch in Moers, in Krefeld und in Düsseldorf.
Zahlreiche Kindergärten und Grund-, sowie weiterführende Schulen sorgen dafür, dass auch die Kids gut aufgehoben sind, da alles fußläufig, in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noah Lichtenberg

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com