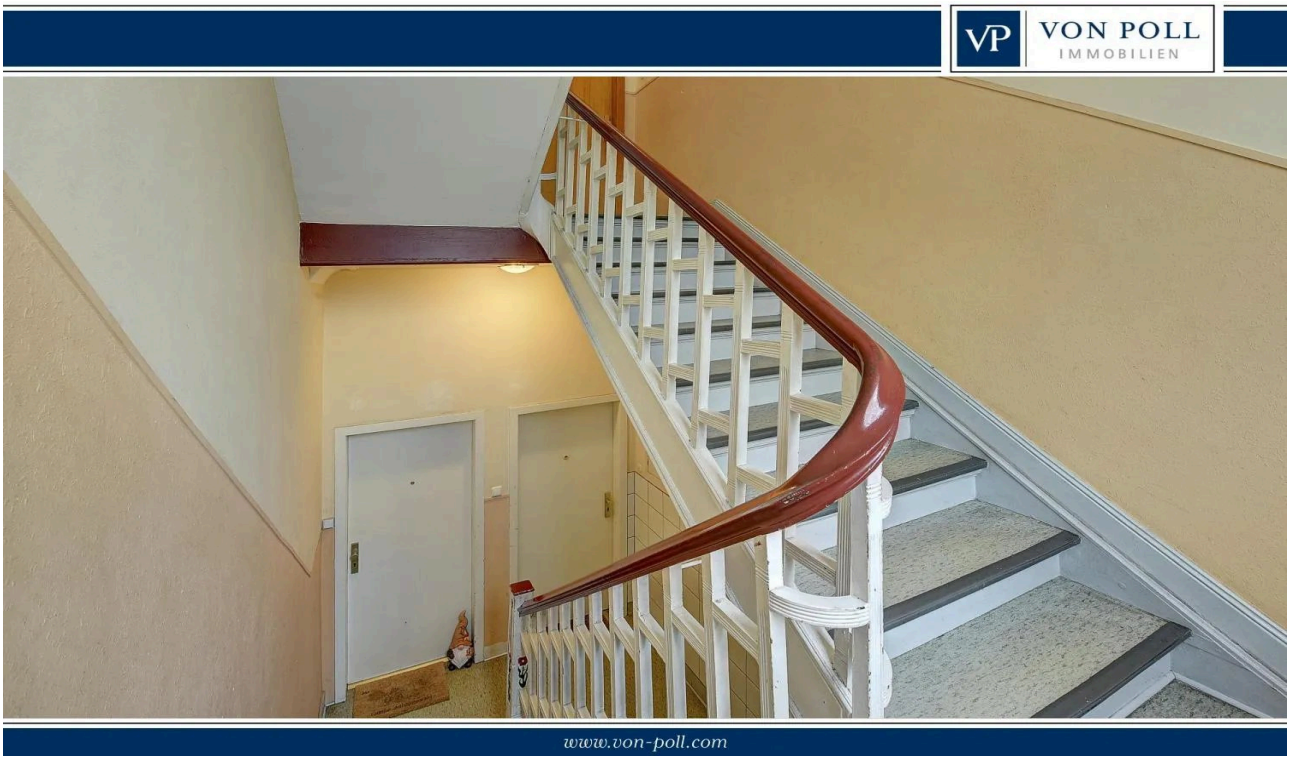
Duisburg – Rheinhausen

Well-maintained 3-4 unit building * with satisfied tenants* for investors

Property ID: 24070026K



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 249 m² • ROOMS: 17 • LAND AREA: 349 m²

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

At a glance

Property ID	24070026K
Living Space	ca. 249 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	17
Bathrooms	6
Year of construction	1908
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 190 m²
Rentable space	ca. 249 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	25.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	246.9 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1908

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property

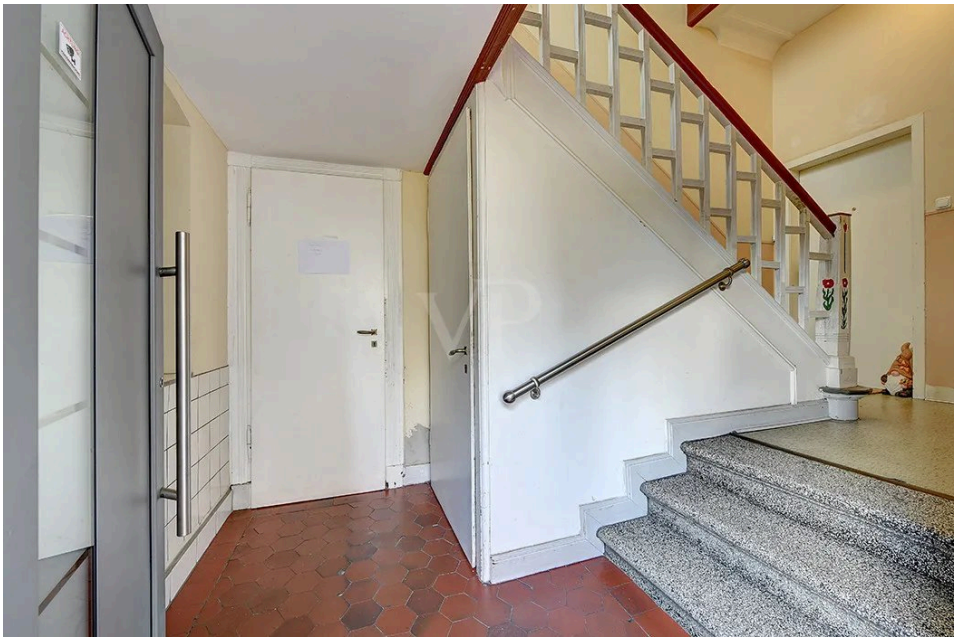




Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property

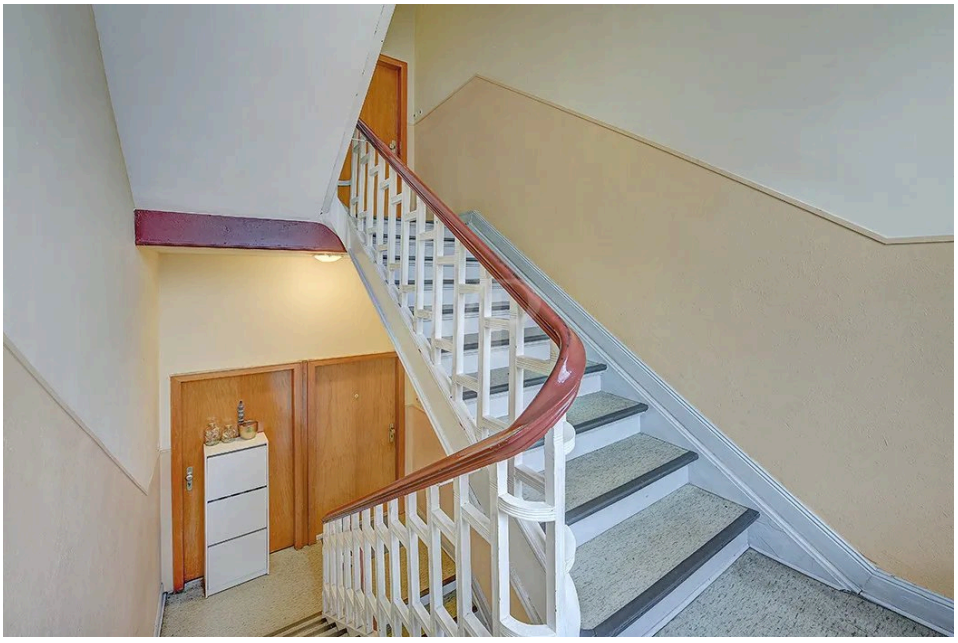




Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

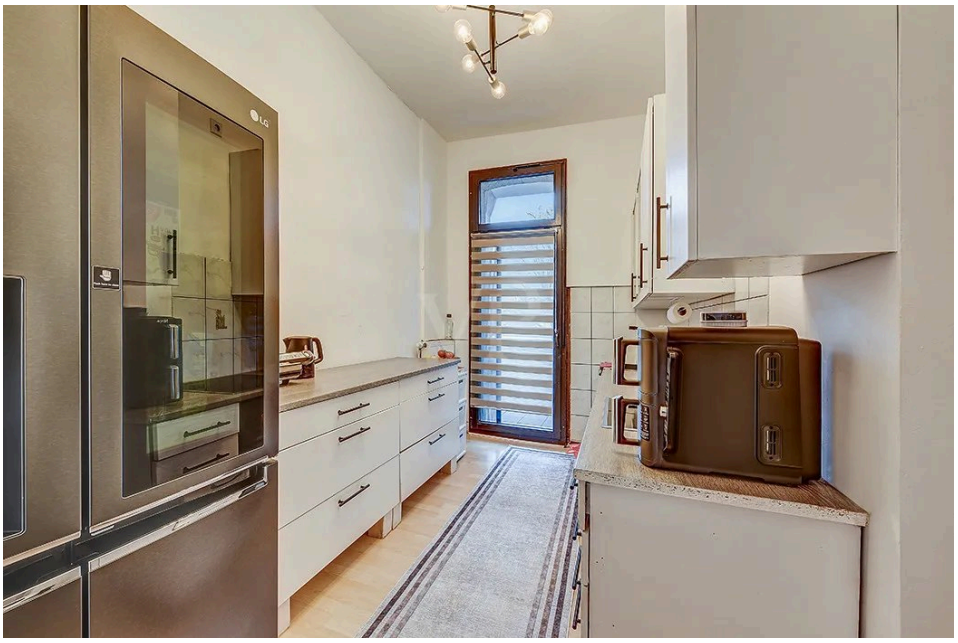
The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property

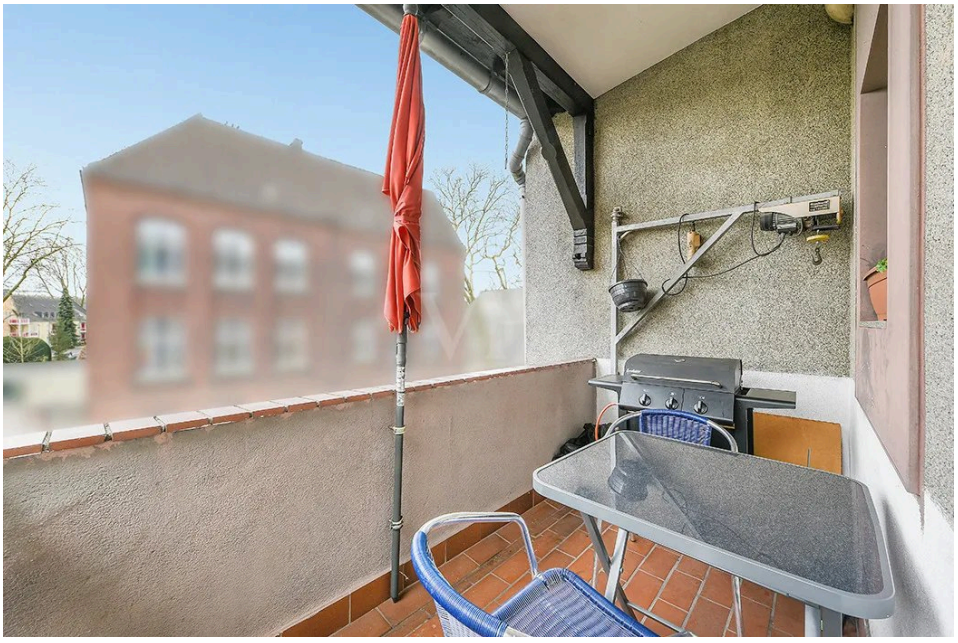




Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

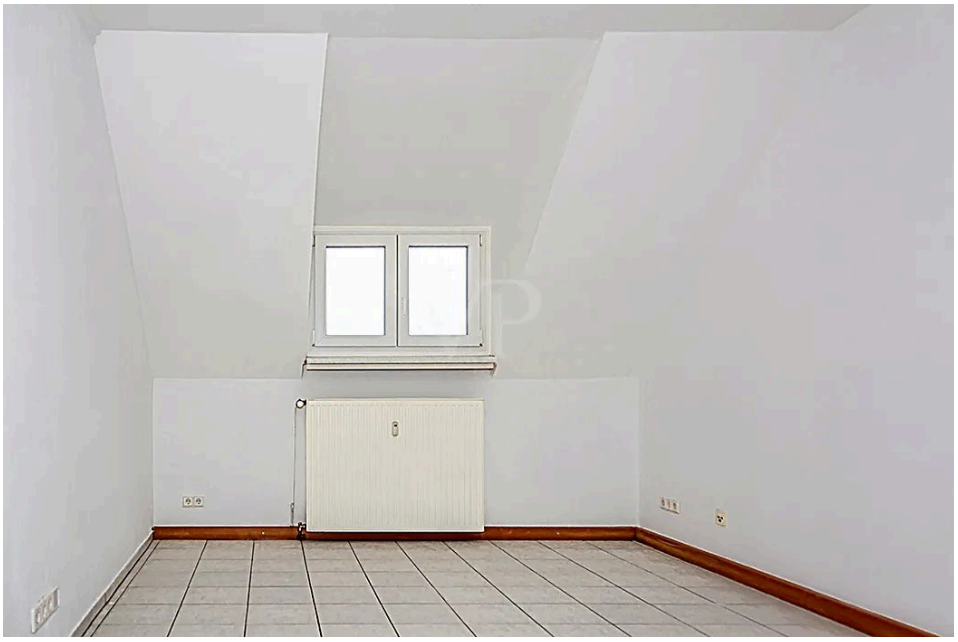
The property

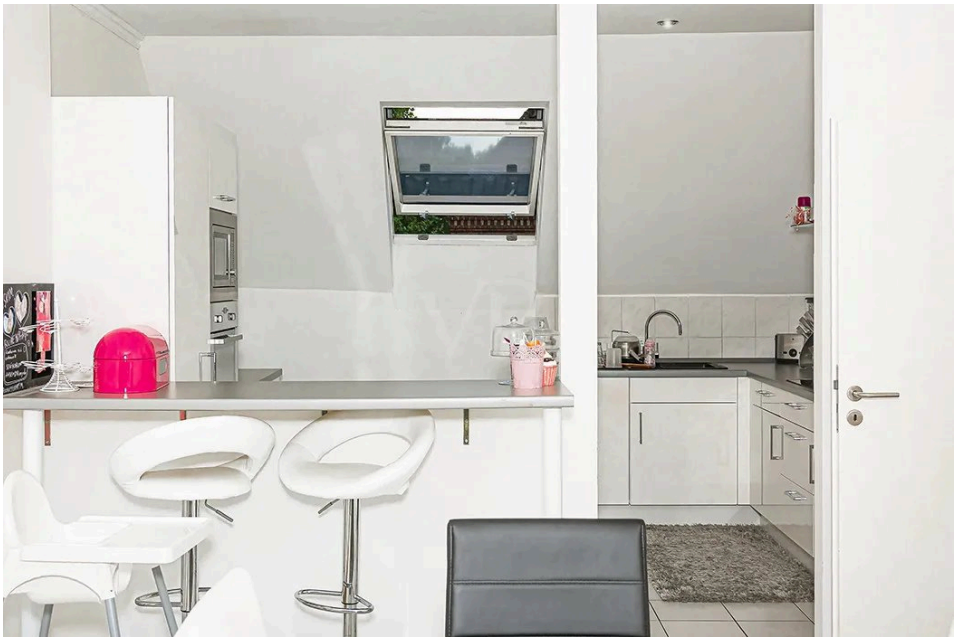




Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

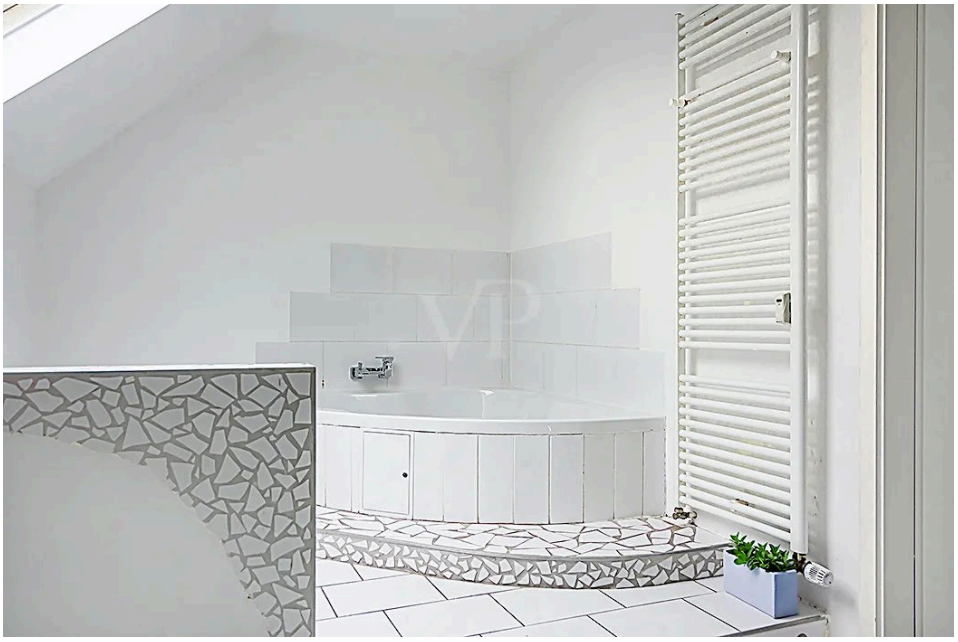
The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

The property





Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

A first impression

3-4 Unit Building * Fully Let * Excellent for Investors This well-maintained 3-4 unit building, dating from 1908 and featuring a basement, impresses with its solid construction, versatile usage possibilities, and attractive location. It offers a total living area of approximately 249 m², distributed among three well-designed and maintained apartments: two apartments of 84 m² each, and one apartment of 79 m². The 69 m² attic apartment is shown here only as usable living space. This property presents a sound investment opportunity for investors, as well as an ideal opportunity for owner-occupiers. The apartments are in good condition and are currently fully let. The monthly rental income currently amounts to €1,635 and has been increased by the seller to €1,932 as of January 1, 2026, providing a solid foundation for investors. (Thus, the current annual net rental income is €19,620, and this will increase to €23,184 from January 1, 2026. With the new rental income, the X-factor changes from 18.29 to 15.48.) A particular highlight is the garden, which offers residents a green oasis for relaxation. Additional convenience is provided by the double garage, which offers space for a vehicle or storage. This is currently assigned to the ground floor apartment.

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Details of amenities

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

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

All about the location

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.

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 118.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Noah Lichtenberg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com