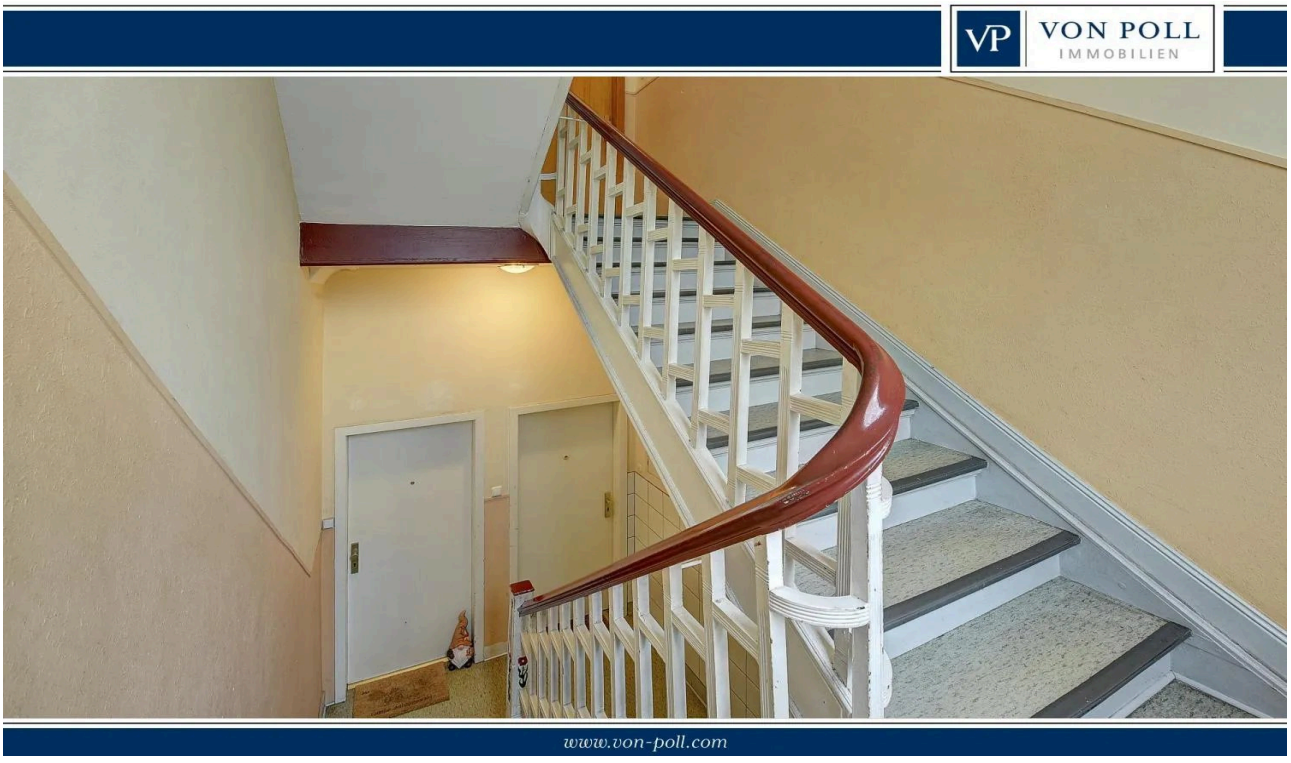
Duisburg – Rheinhausen

Edificio de 3-4 unidades bien mantenido * con inquilinos satisfechos * para inversores

Número de propiedad: 24070026K



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 249 m^2 • HABITACIONES: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 349 m^2

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

De un vistazo

Número de propiedad	24070026K
Superficie habitable	ca. 249 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	17
Baños	6
Año de construcción	1908
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 190 m²
Superficie alquilable	ca. 249 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	25.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	246.9 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1908

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad

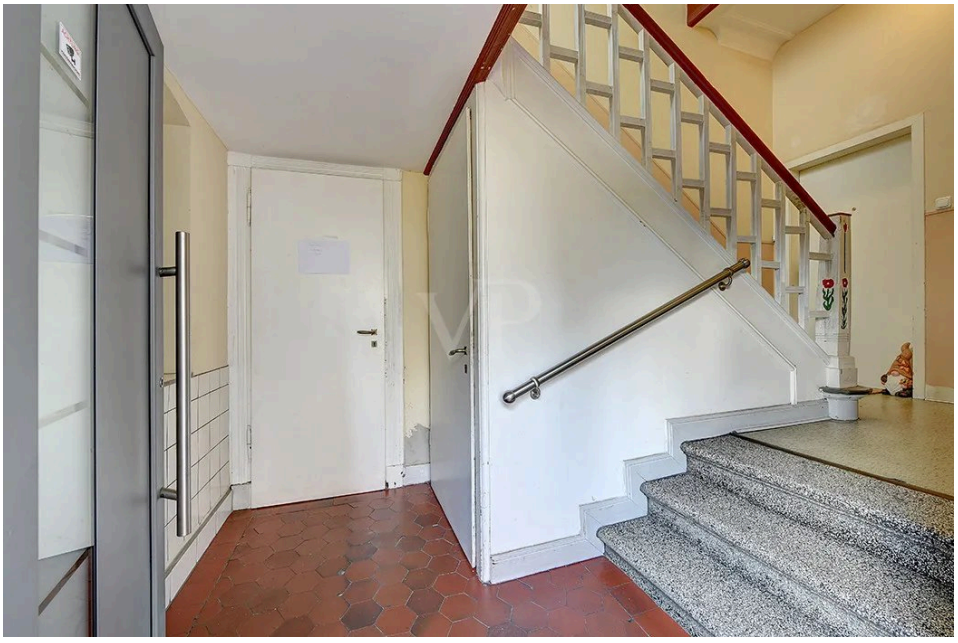




Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad

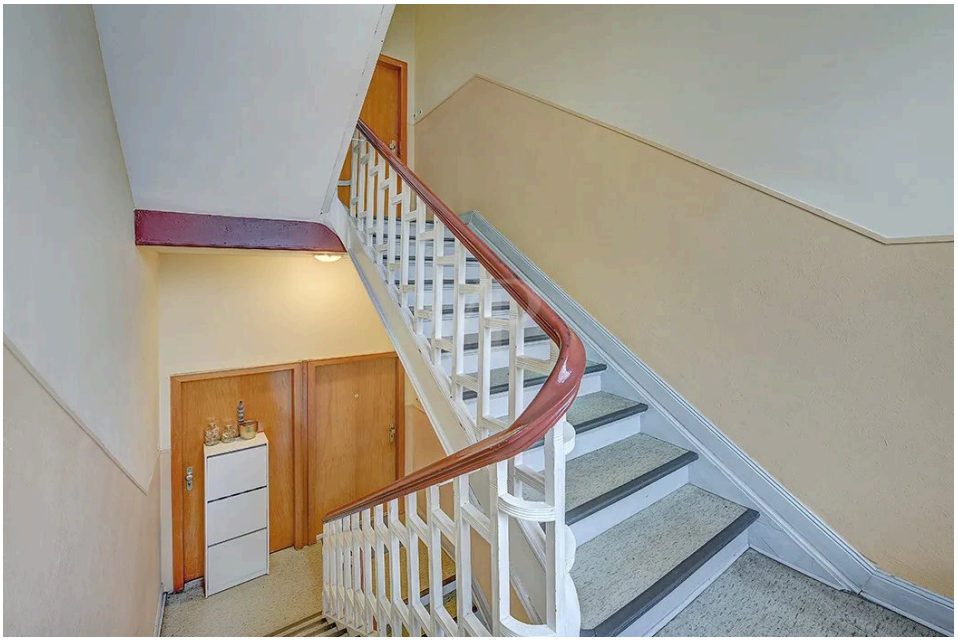




Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

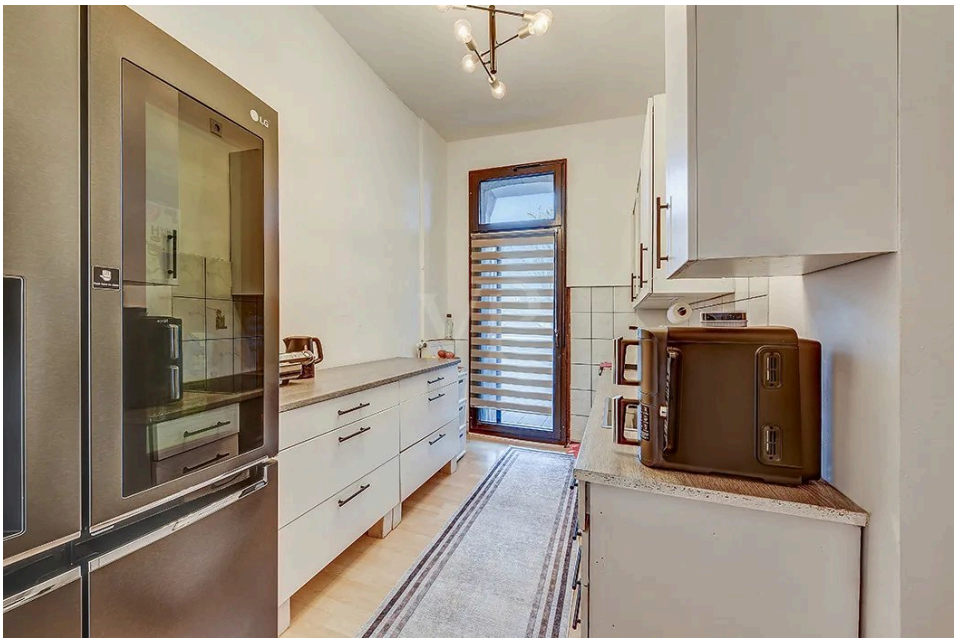
La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad

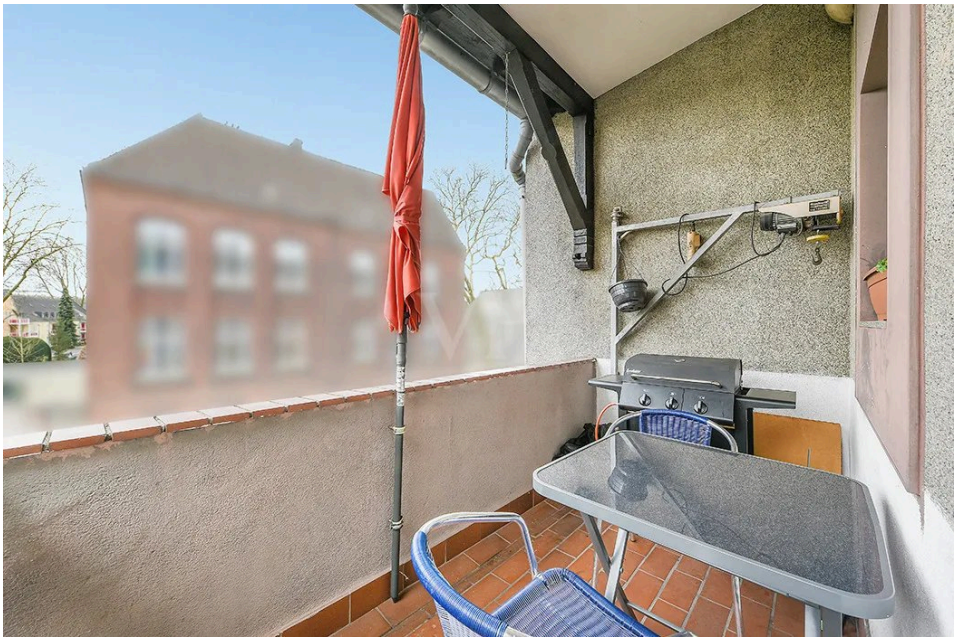




Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

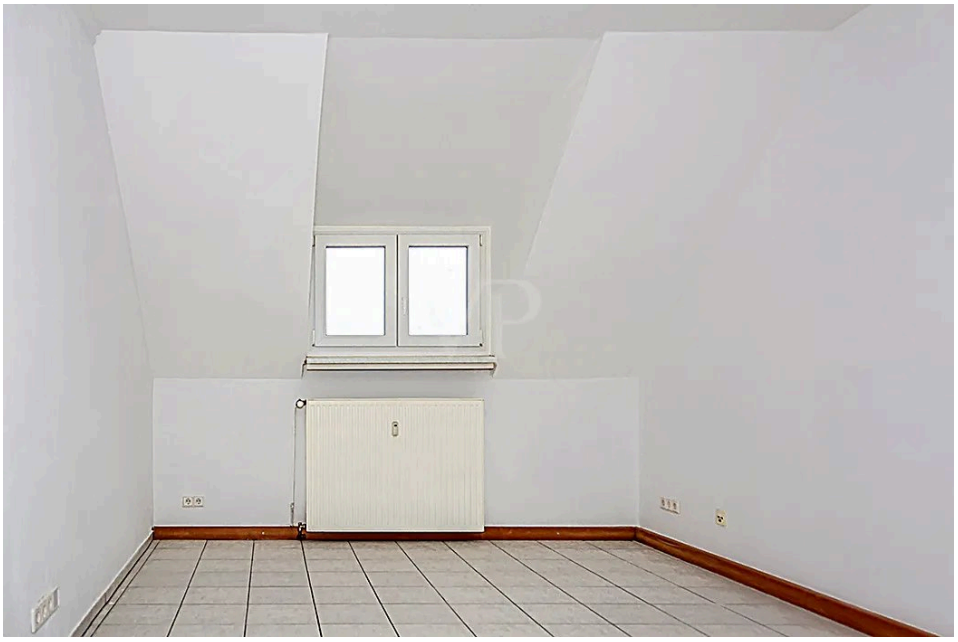
La propiedad

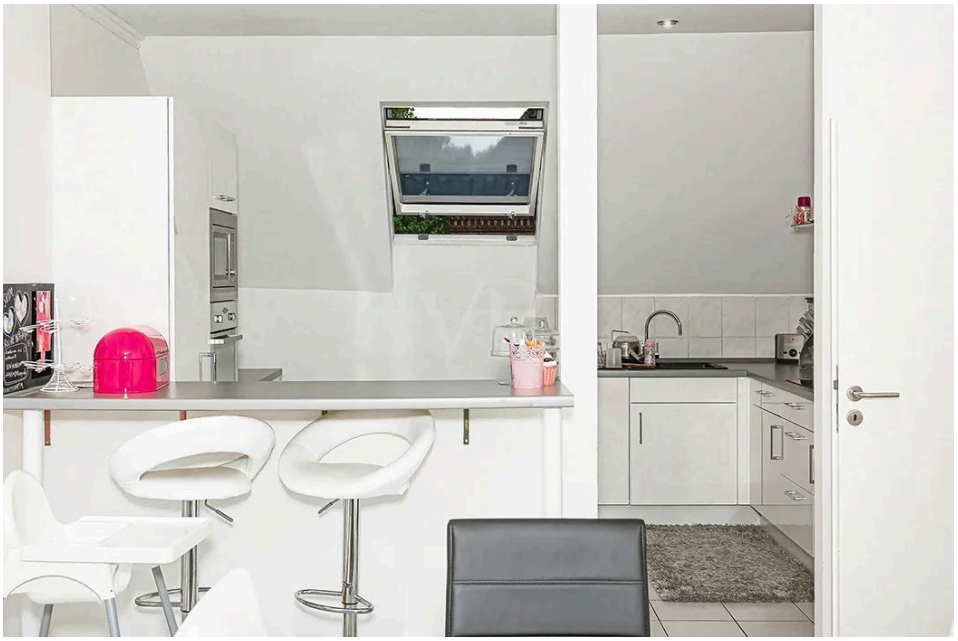




Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

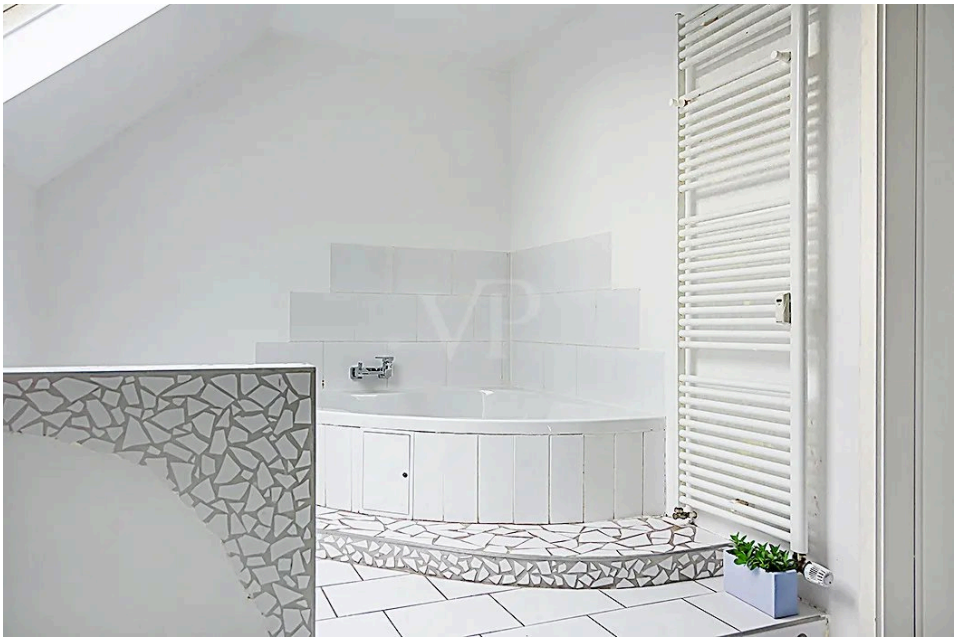
La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propiedad





Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Una primera impresión

Edificio de 3-4 unidades * Totalmente alquilado * Excelente para inversores. Este edificio de 3-4 unidades, bien mantenido y que data de 1908, cuenta con sótano y destaca por su sólida construcción, sus versátiles posibilidades de uso y su atractiva ubicación. Ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 249 m², distribuidos en tres apartamentos bien diseñados y mantenidos: dos de 84 m² cada uno y un apartamento de 79 m². El ático de 69 m² se muestra aquí únicamente como espacio habitable útil. Esta propiedad representa una sólida oportunidad de inversión para inversores, así como una oportunidad ideal para propietarios. Los apartamentos están en buen estado y actualmente están totalmente alquilados. La renta mensual asciende actualmente a 1635 €, que el vendedor ha incrementado a 1932 € a partir del 1 de enero de 2026, lo que proporciona una base sólida para los inversores. (Por lo tanto, la renta neta anual actual por alquiler es de 19.620 €, que aumentará a 23.184 € a partir del 1 de enero de 2026. Con la nueva renta, el factor X pasa de 18,29 € a 15,48 €). Un punto a destacar es el jardín, que ofrece a los residentes un oasis verde para relajarse. El garaje doble, con espacio para un vehículo o trastero, ofrece mayor comodidad. Actualmente, está asignado al apartamento de la planta baja.

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Noah Lichtenberg

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com