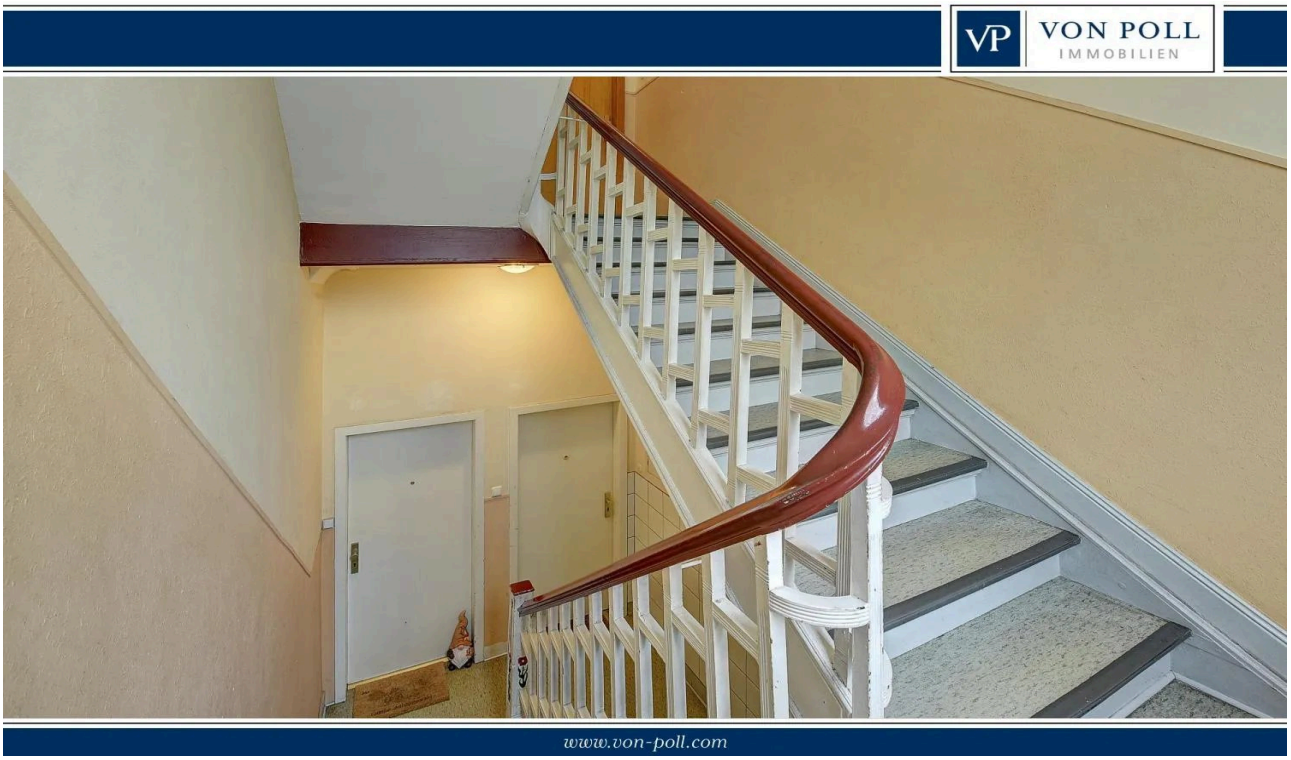
Duisburg – Rheinhausen

Immeuble de 3 à 4 logements bien entretenu, avec locataires satisfaits, idéal pour les investisseurs.

CODE DU BIEN: 24070026K



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 249 m^2 • PIÈCES: 17 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 349 m^2

CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24070026K
Surface habitable	ca. 249 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	17
Salles de bains	6
Année de construction	1908
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 190 m²
Espace locatif	ca. 249 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	246.9 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1908

CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété

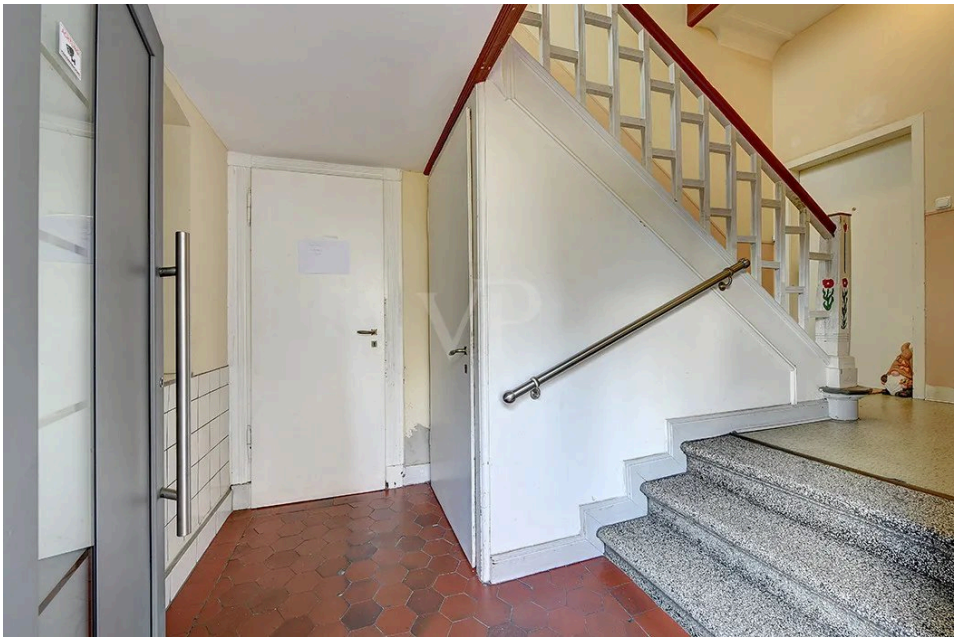




CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété

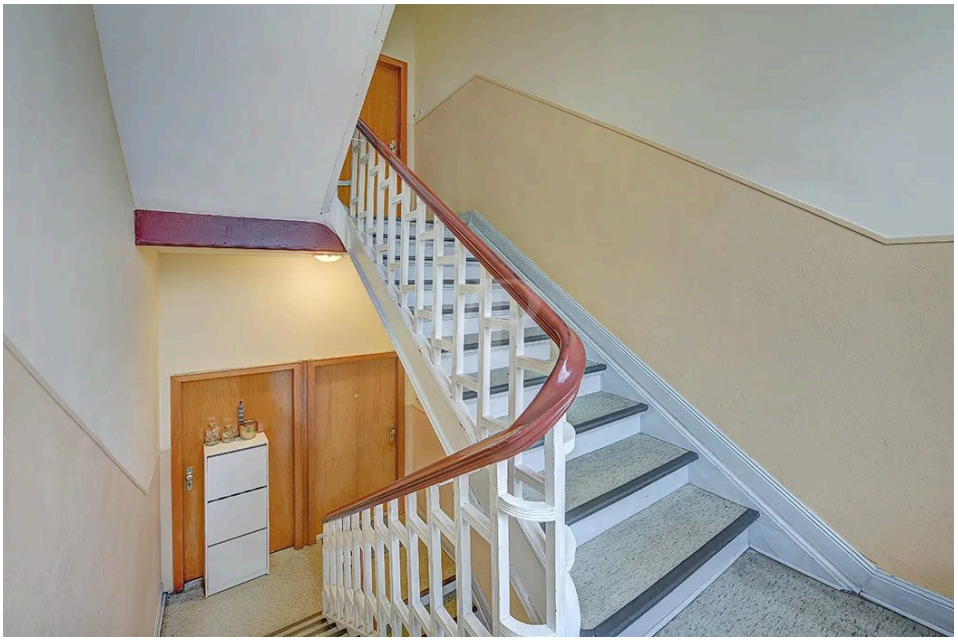




CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

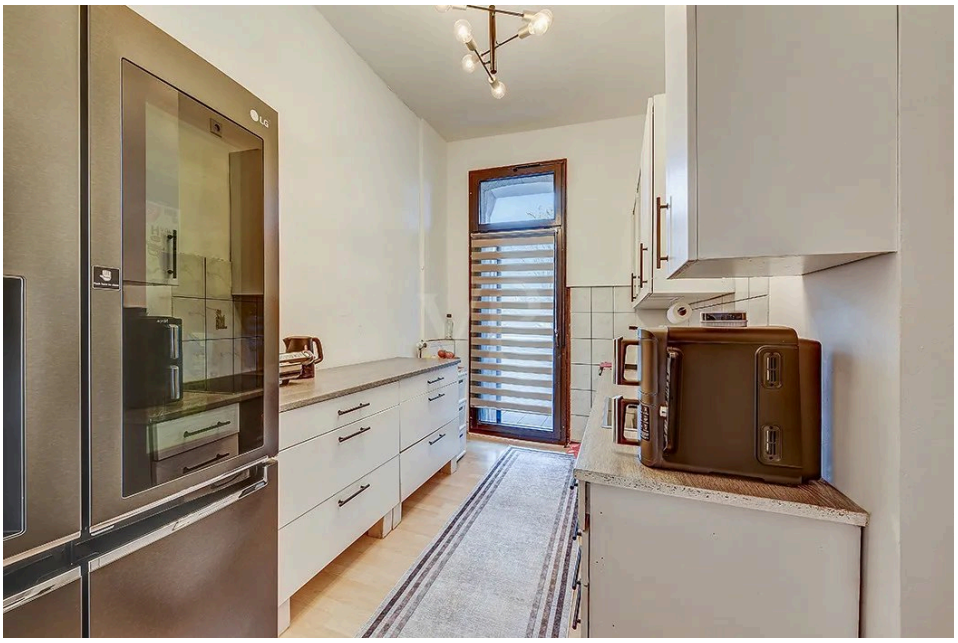
La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété

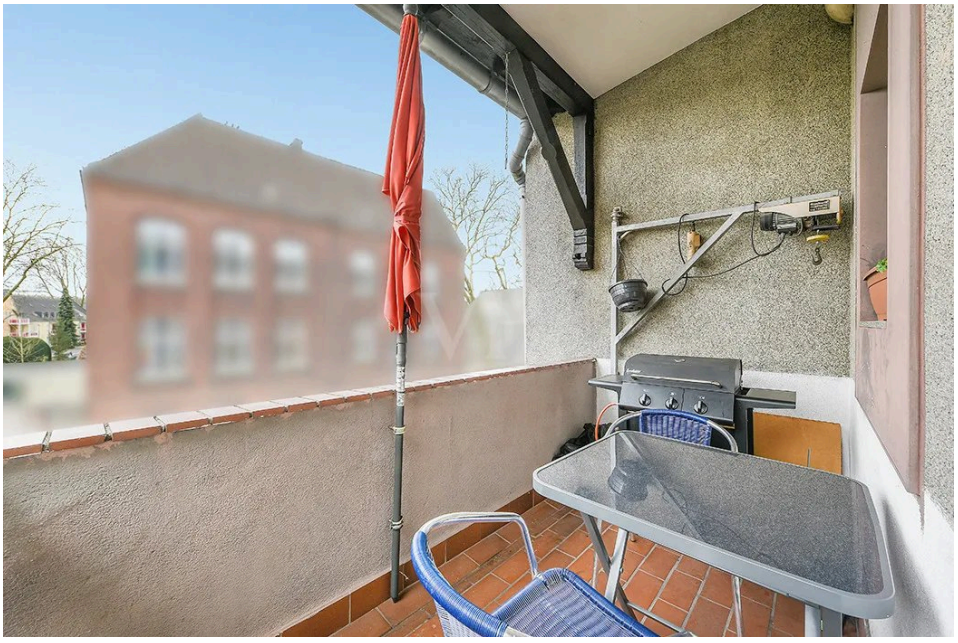




CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

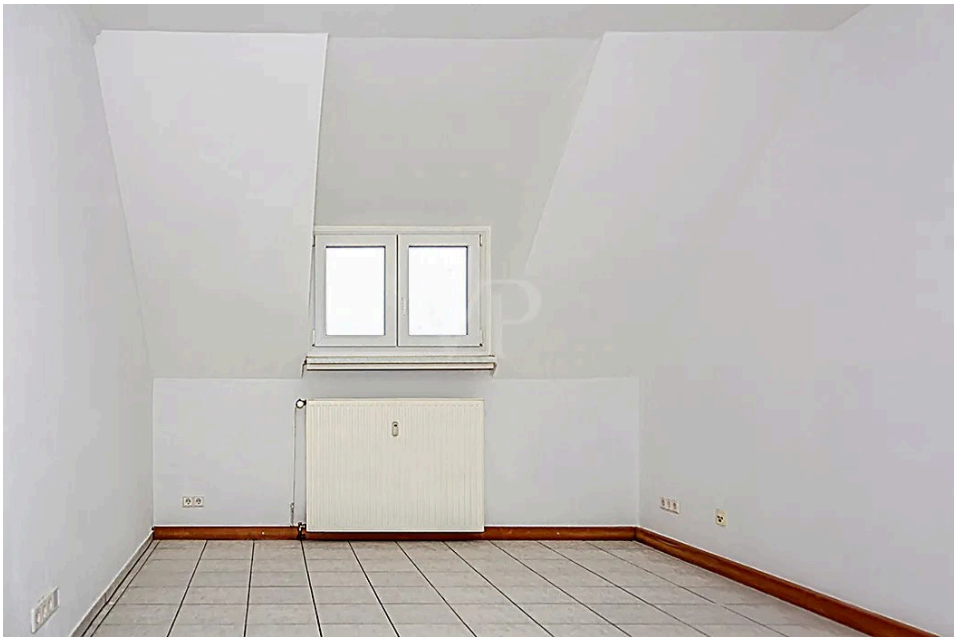
La propriété

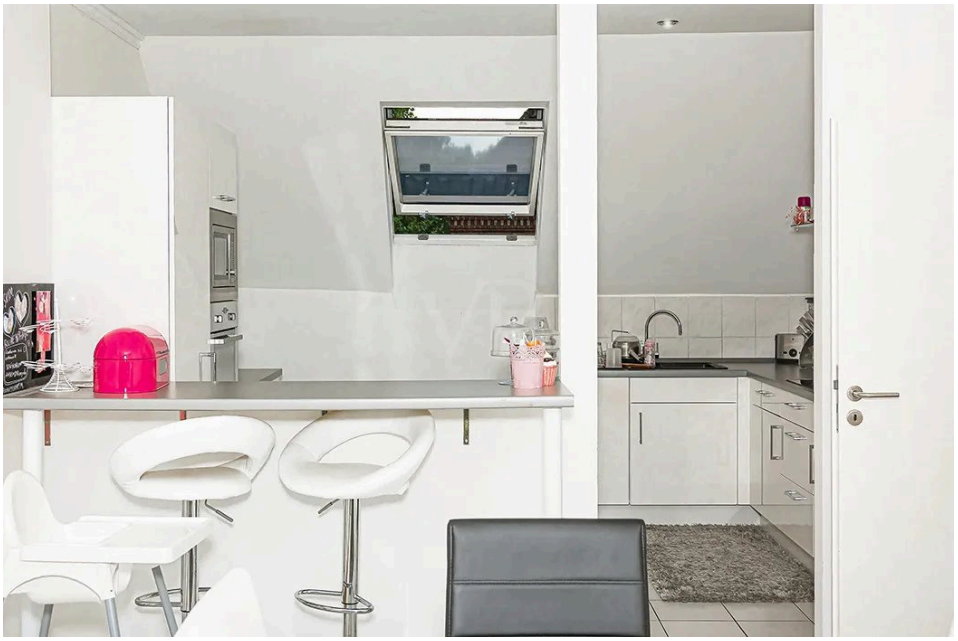




CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

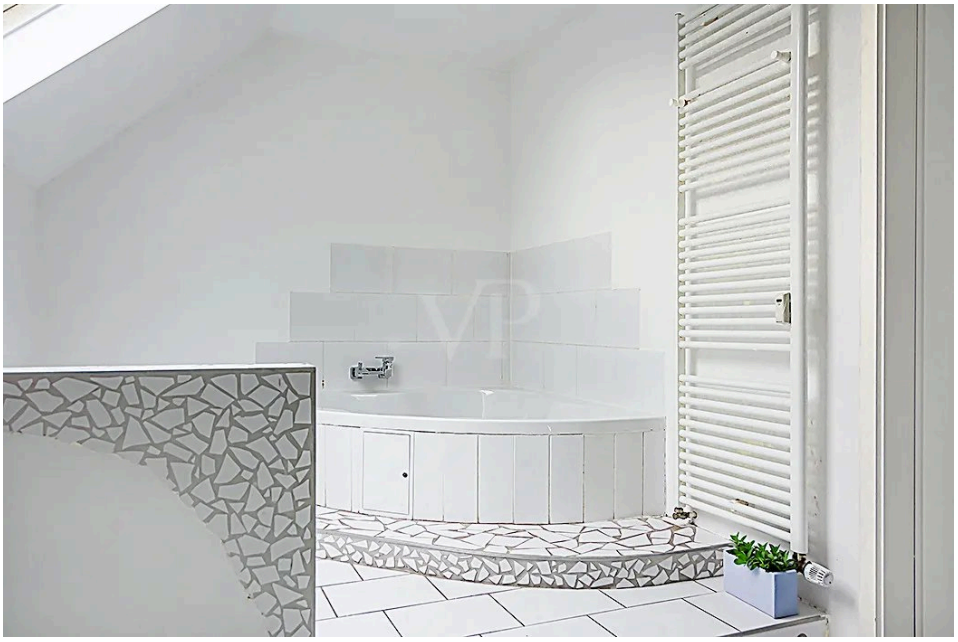
La propriété





CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Une première impression

Immeuble de 3 à 4 logements * Entièrement loué * Idéal pour investisseurs. Cet immeuble de 3 à 4 logements, datant de 1908 et doté d'un sous-sol, séduit par sa construction solide, ses nombreuses possibilités d'aménagement et son emplacement privilégié. Il offre une surface habitable totale d'environ 249 m², répartie dans trois appartements bien agencés et entretenus : deux appartements de 84 m² chacun et un appartement de 79 m². L'appartement mansardé de 69 m² est présenté ici à titre indicatif. Ce bien représente une excellente opportunité d'investissement, ainsi qu'une opportunité idéale pour les propriétaires occupants. Les appartements sont en bon état et sont actuellement loués. Le loyer mensuel s'élève actuellement à 1 635 € et a été porté à 1 932 € par le vendeur à compter du 1er janvier 2026, assurant ainsi une base solide pour les investisseurs. (Ainsi, le revenu locatif net annuel actuel est de 19 620 € et passera à 23 184 € à compter du 1er janvier 2026. Avec ce nouveau revenu locatif, le coefficient d'exploitation (X) passe de 18,29 à 15,48.) Le jardin, véritable havre de paix verdoyant, constitue un atout majeur. Le garage double, actuellement attribué à l'appartement du rez-de-chaussée, offre un espace supplémentaire pour un véhicule ou du rangement.

CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Noah Lichtenberg

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com