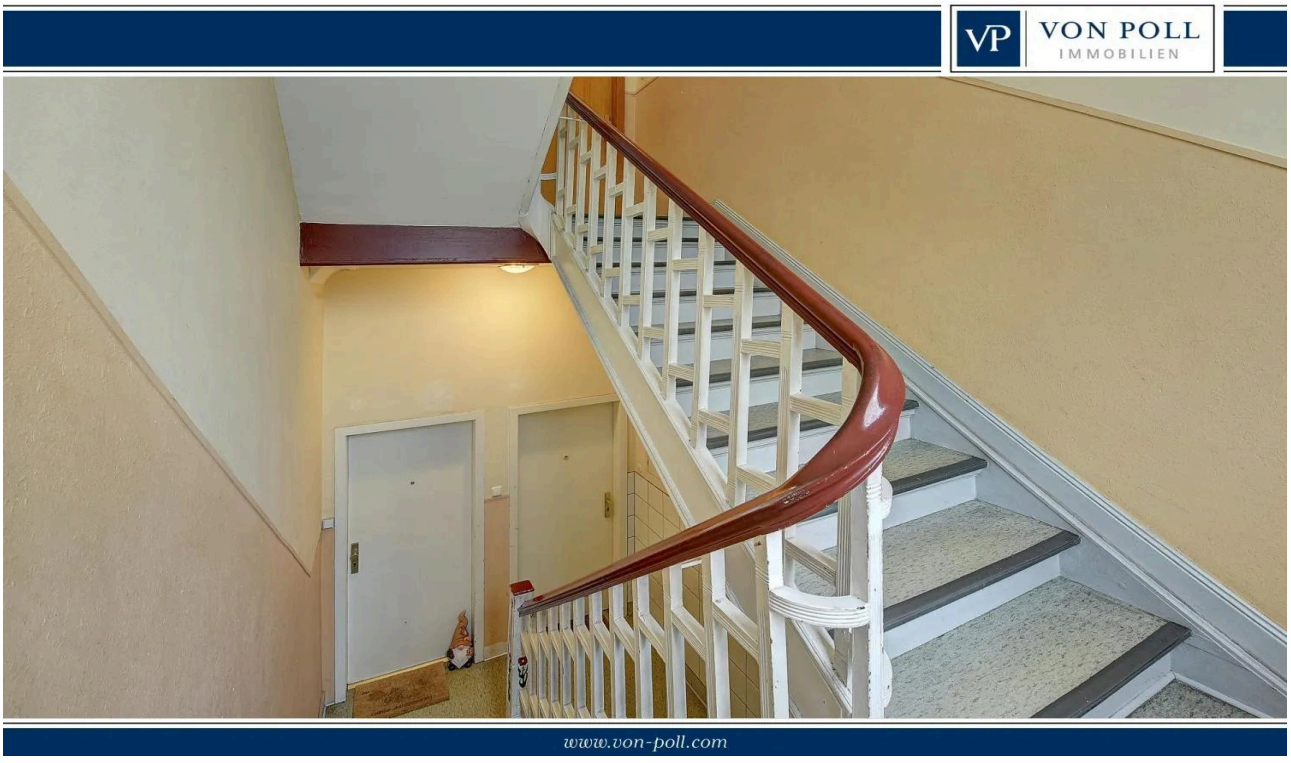
Duisburg – Rheinhausen

Καλοδιατηρημένο κτίριο 3-4 μονάδων * με ικανοποιημένους ενοικιαστές* για επενδυτές

Αριθμός ακινήτου: 24070026K



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 249 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 17 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 349 m^2

Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24070026K
Επιφάνεια	ca. 249 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	17
τουαλέτα	6
Έτος κατασκευής	1908
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2018
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 190 m²
Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 249 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Βαρύ φυσικό αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	25.04.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	246.9 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1908

Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο

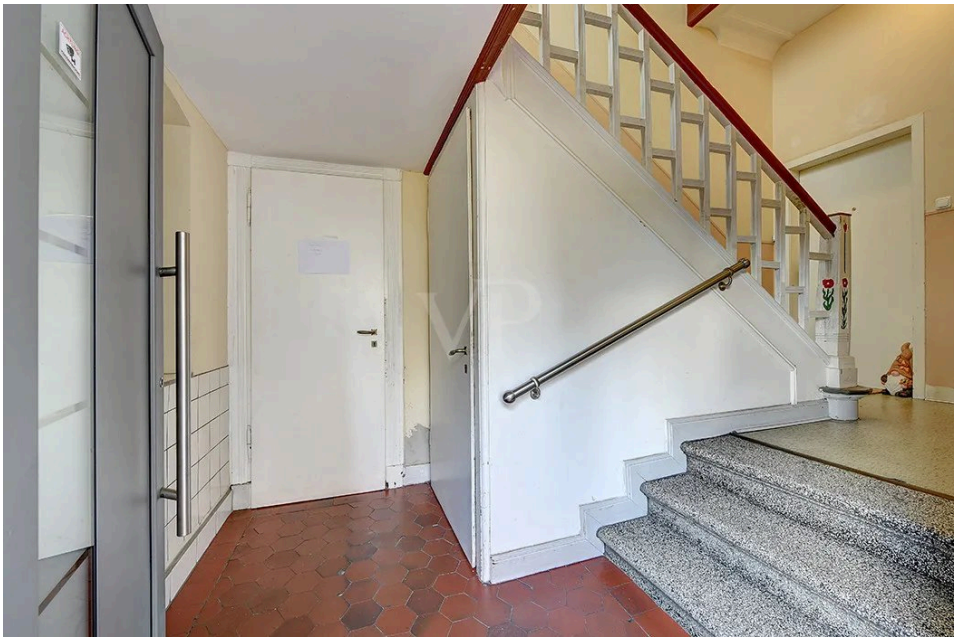




Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο

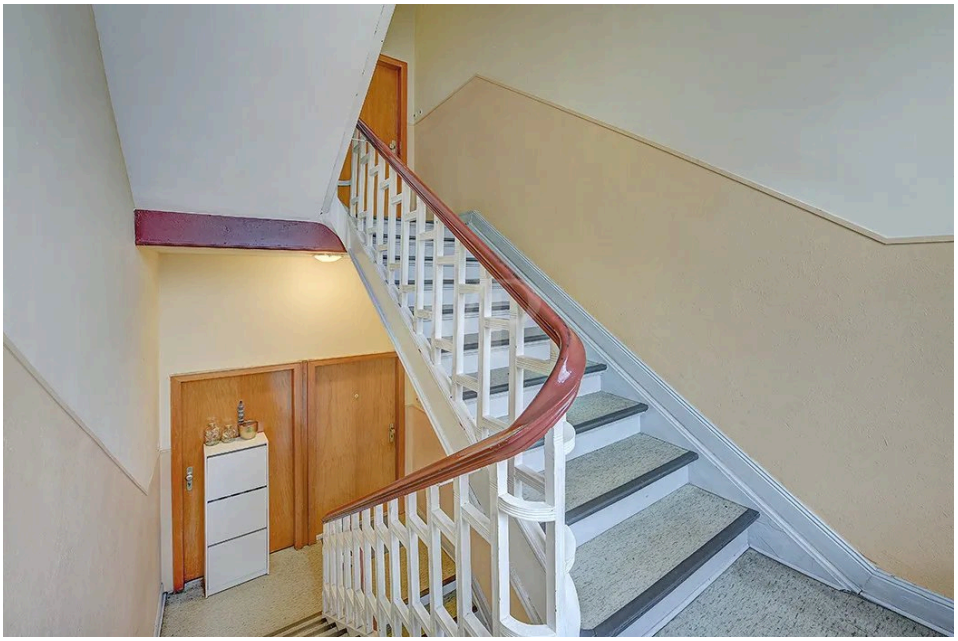




Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

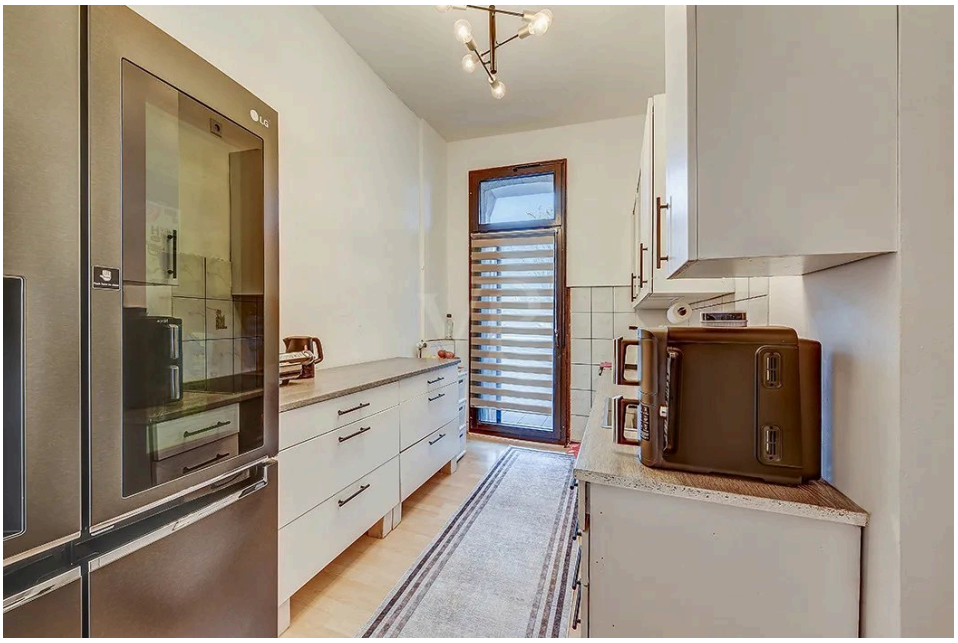
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο

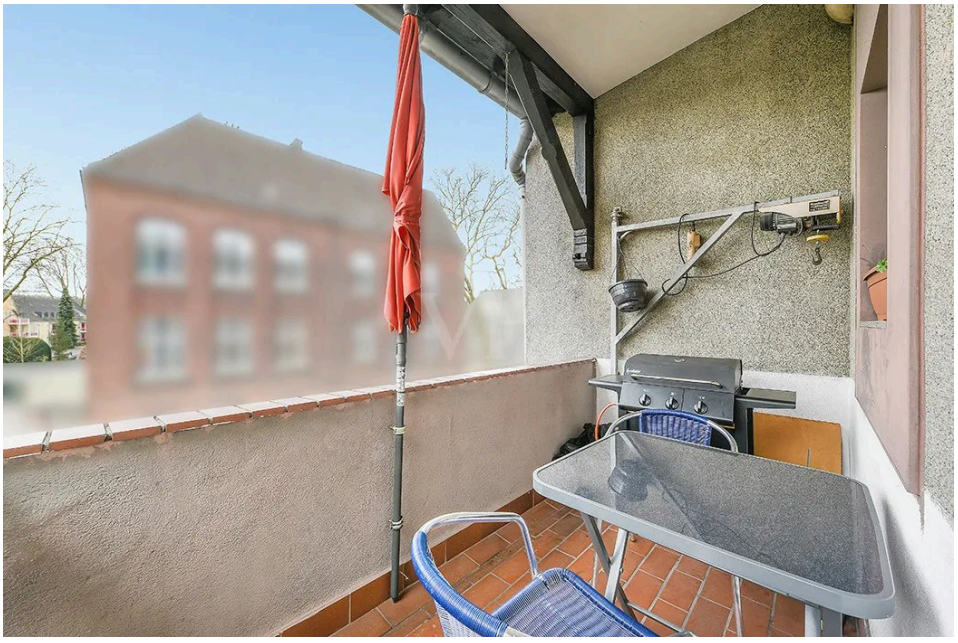




Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

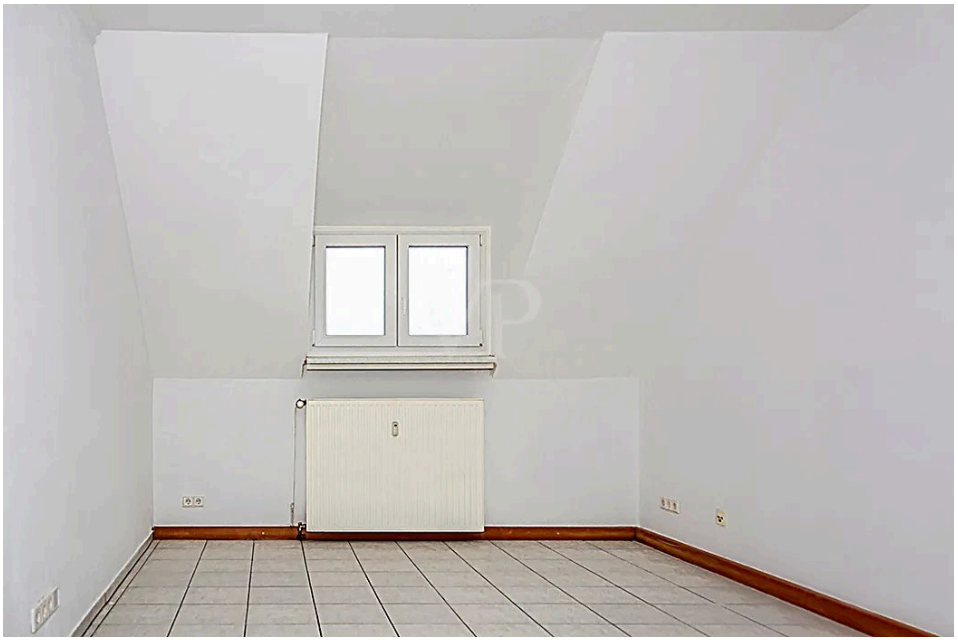
Το ακίνητο

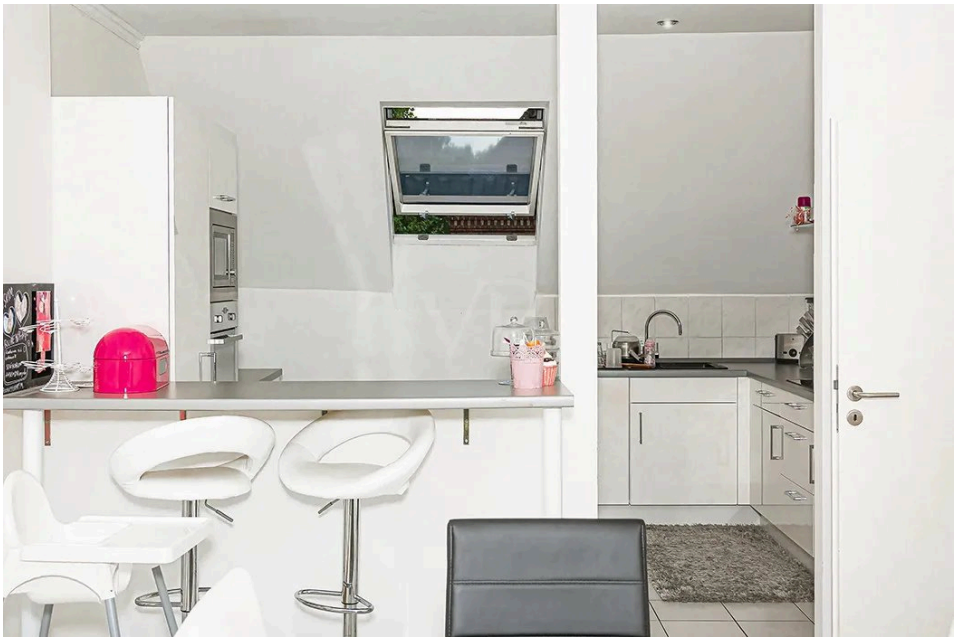




Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

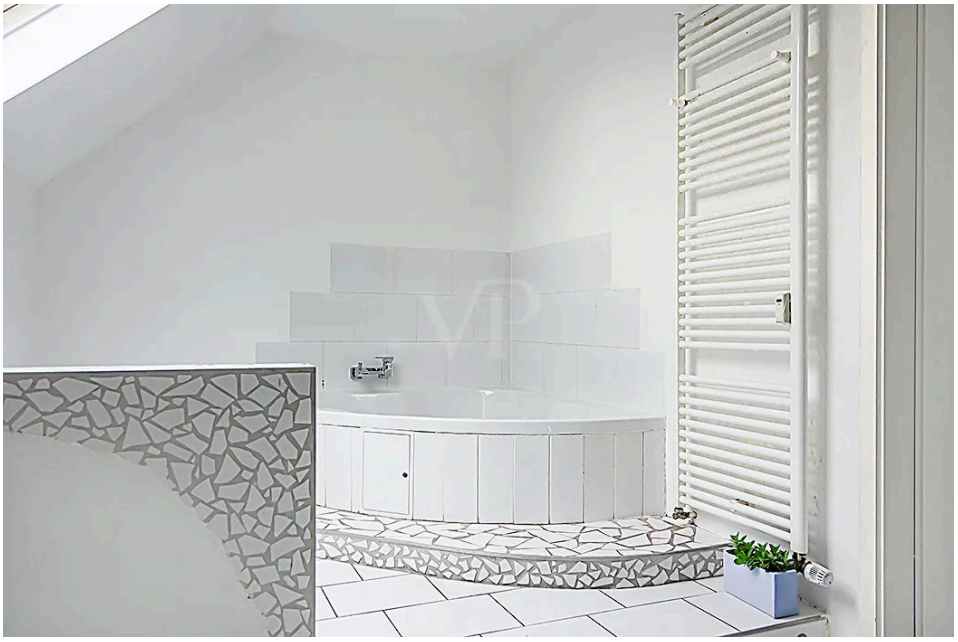
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Μια πρώτη εντύπωση

Κτίριο 3-4 Μονάδων * Πλήρως Ενοικιασμένο * Εξαιρετικό για Επενδυτές Αυτό το καλοδιατηρημένο κτίριο 3-4 μονάδων, που χρονολογείται από το 1908 και διαθέτει υπόγειο, εντυπωσιάζει με την στιβαρή κατασκευή του, τις ευέλικτες δυνατότητες χρήσης και την ελκυστική τοποθεσία. Προσφέρει συνολική επιφάνεια περίπου 249 τ.μ., κατανεμημένη σε τρία καλοσχεδιασμένα και συντηρημένα διαμερίσματα: δύο διαμερίσματα 84 τ.μ. το καθένα και ένα διαμέρισμα 79 τ.μ. Το διαμέρισμα σοφίτας 69 τ.μ. εμφανίζεται εδώ μόνο ως αξιοποιήσιμος χώρος διαβίωσης. Αυτό το ακίνητο αποτελεί μια καλή επενδυτική ευκαιρία για επενδυτές, καθώς και μια ιδανική ευκαιρία για ιδιοκτήτες-ενοικιαστές. Τα διαμερίσματα είναι σε καλή κατάσταση και προς το παρόν είναι πλήρως ενοικιασμένα. Το μηνιαίο εισόδημα από ενοίκια ανέρχεται σήμερα σε 1.635 € και έχει αυξηθεί από τον πωλητή σε 1.932 € από την 1η Ιανουαρίου 2026, παρέχοντας μια σταθερή βάση για τους επενδυτές. (Έτσι, το τρέχον ετήσιο καθαρό εισόδημα από ενοίκια είναι 19.620 € και θα αυξηθεί σε 23.184 € από την 1η Ιανουαρίου 2026. Με το νέο εισόδημα από ενοίκια, ο συντελεστής X αλλάζει από 18,29 σε 15,48.) Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι ο κήπος, ο οποίος προσφέρει στους κατοίκους μια πράσινη όαση χαλάρωσης. Επιπλέον άνεση παρέχει το διπλό γκαράζ, το οποίο προσφέρει χώρο για όχημα ή αποθήκη. Αυτό προς το παρόν έχει εκχωρηθεί στο διαμέρισμα του ισογείου.

Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Noah Lichtenberg

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com