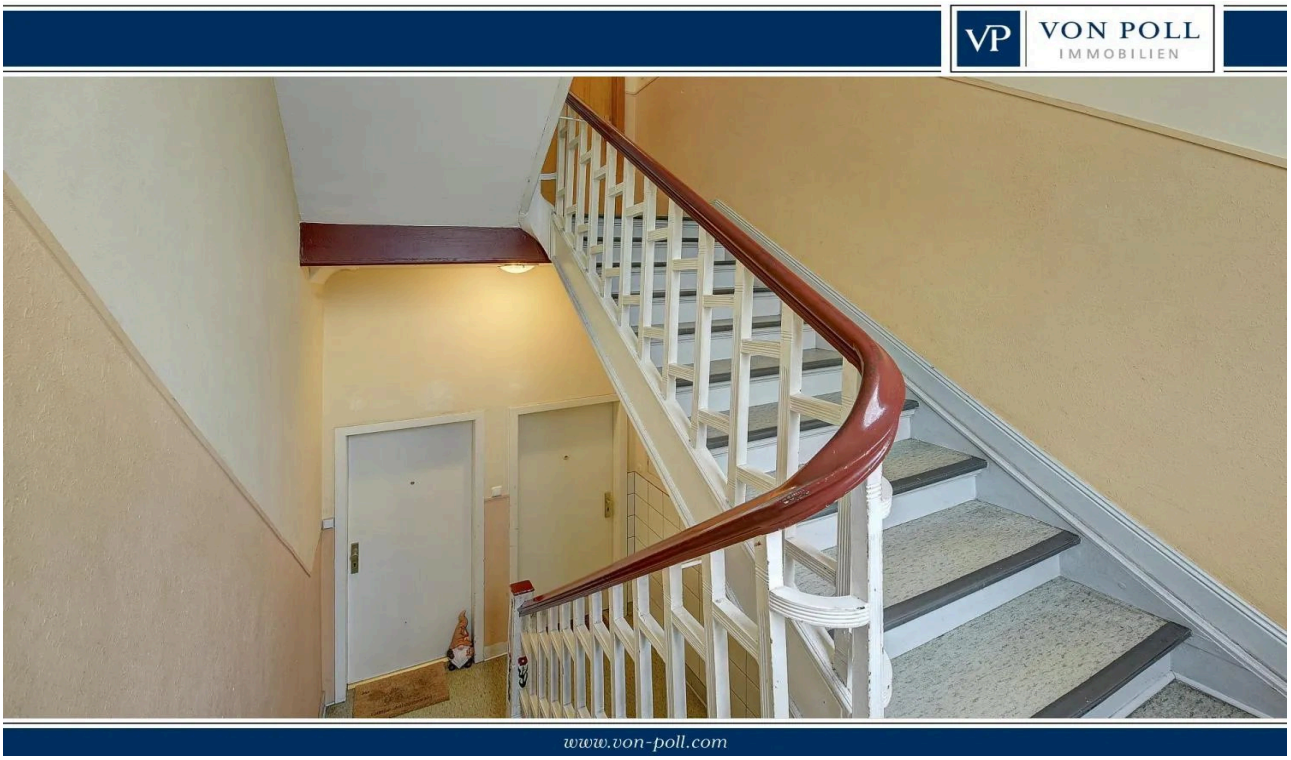
Duisburg – Rheinhausen

Jól karbantartott 3-4 lakásos épület * elégedett bérlokkel* befektetoknek

VP azonosító: 24070026K



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 249 m² • SZOBÁK: 17 • FÖLDTERÜLET: 349 m²

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Áttekintés

VP azonosító	24070026K
Hasznos lakótér	ca. 249 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	17
Fürdoszobák	6
Építés éve	1908
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 190 m²
Bérelheto terület	ca. 249 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	246.9 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1908

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan

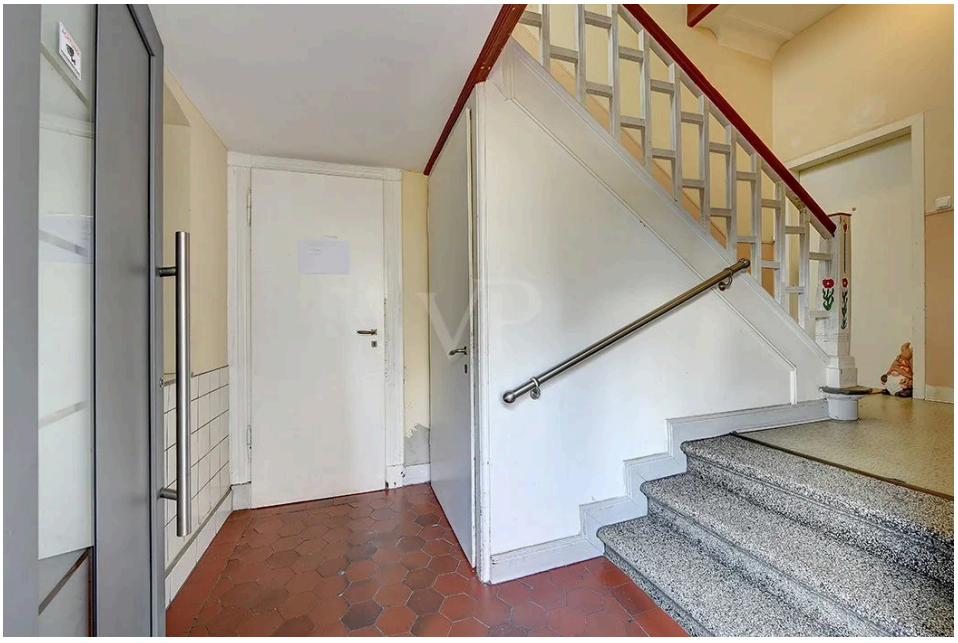




VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan

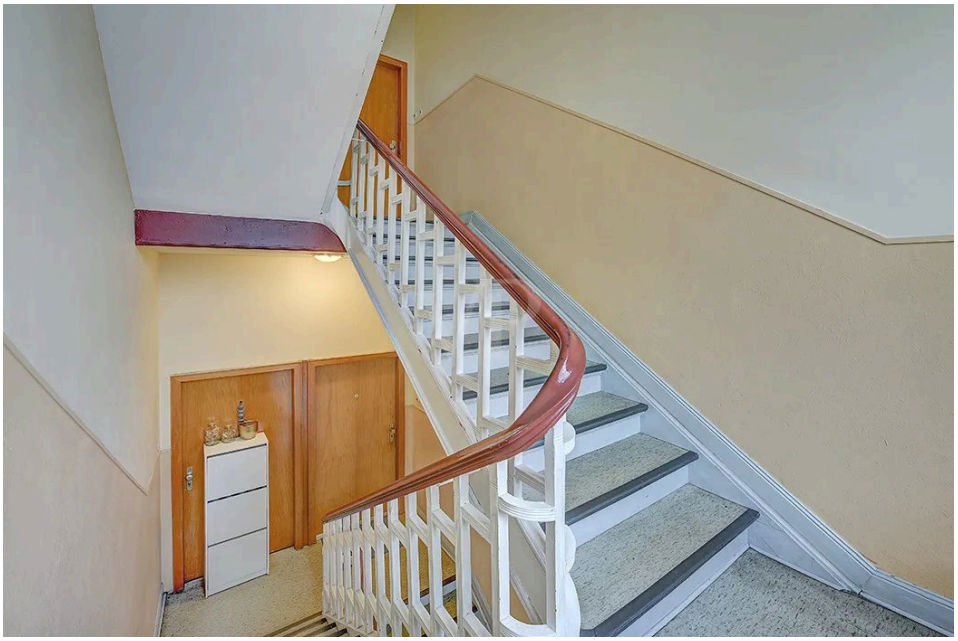




VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

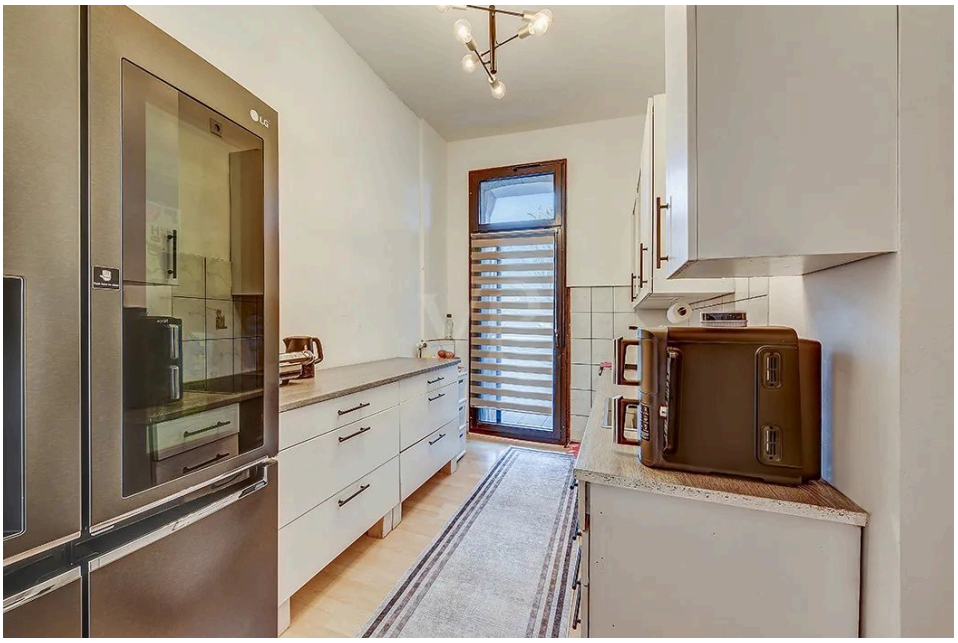
Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan

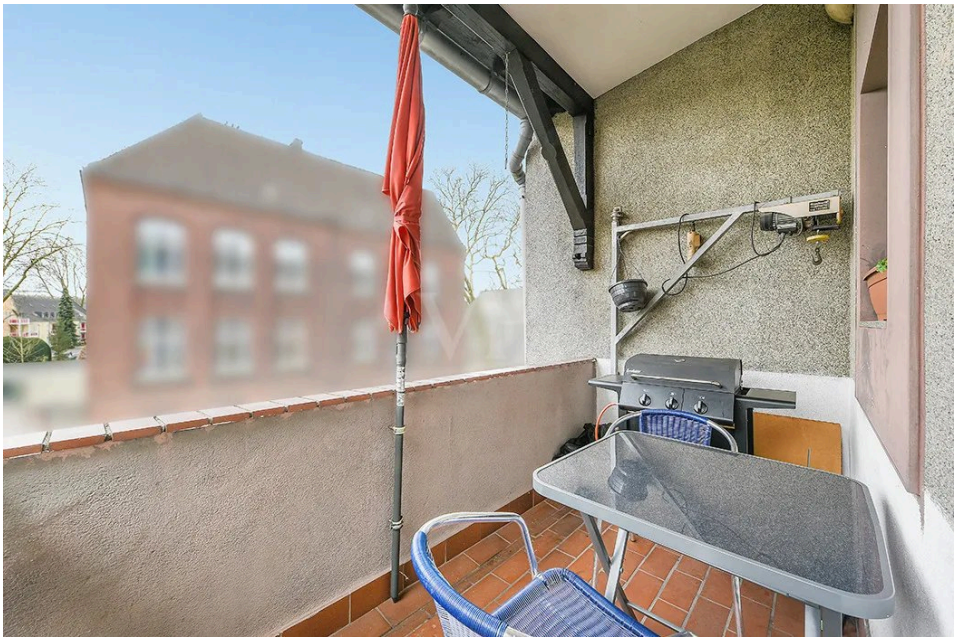




VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

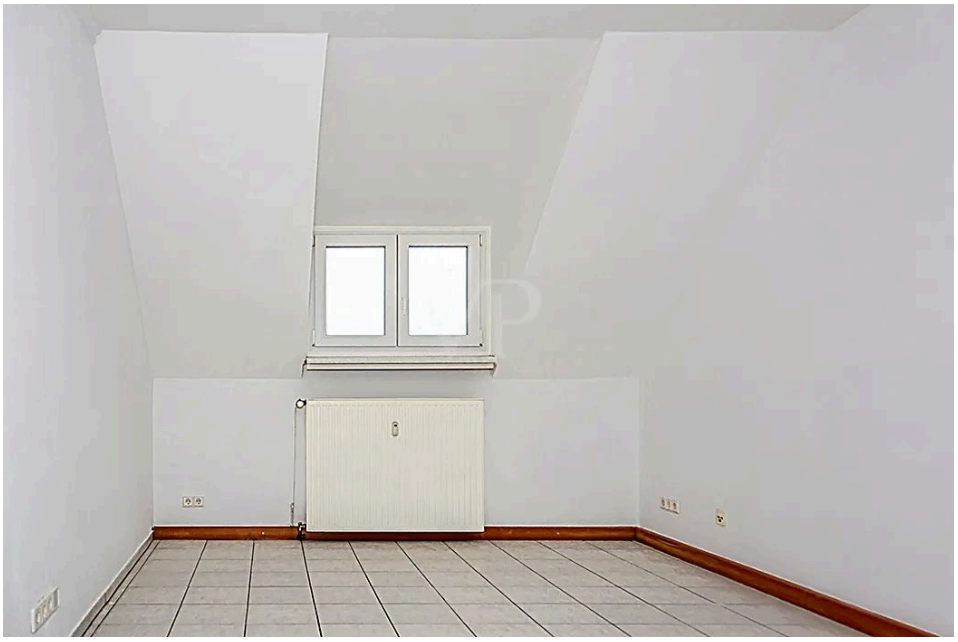
Az ingatlan

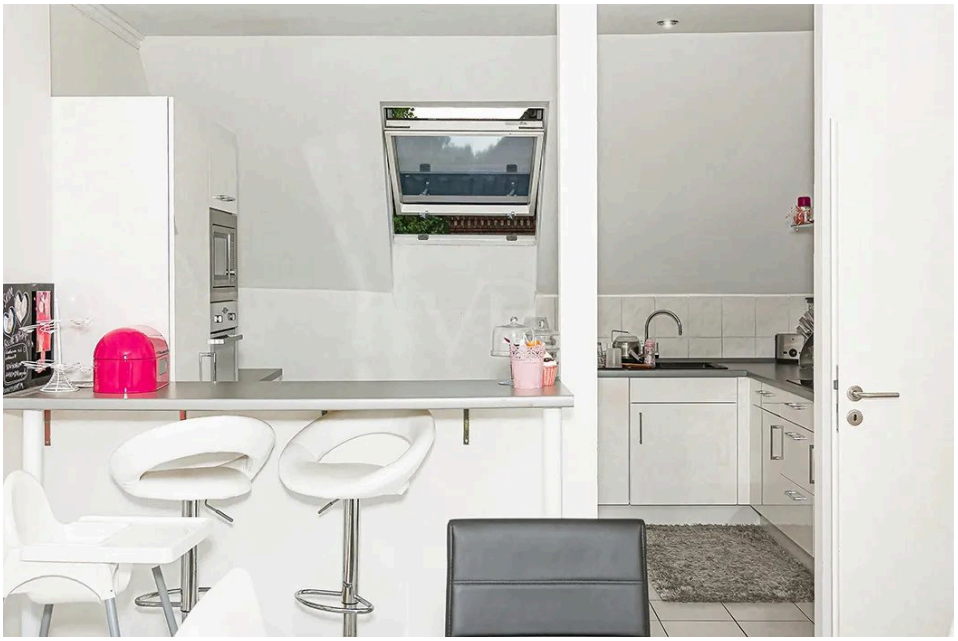




VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

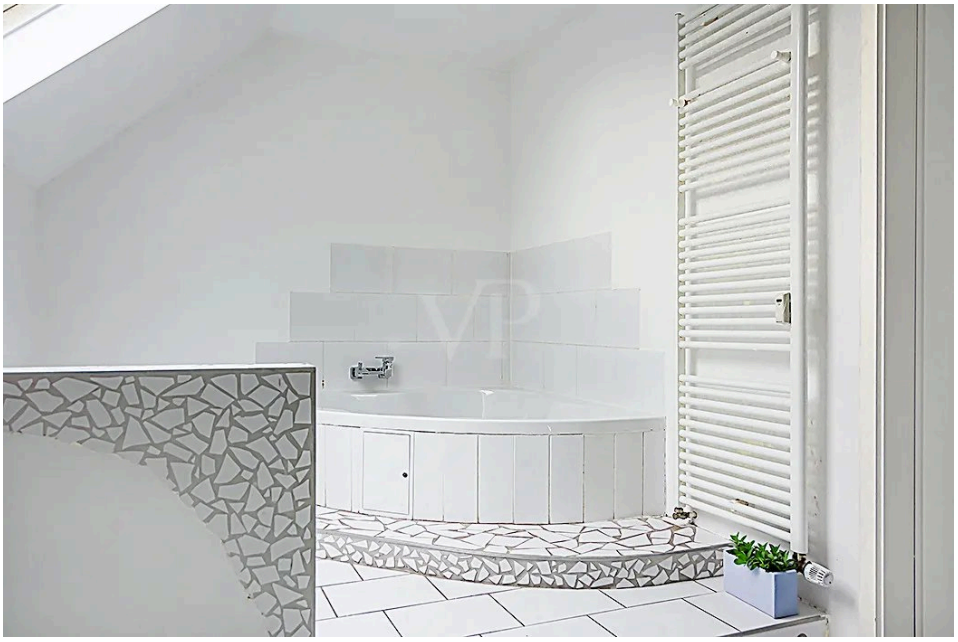
Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az ingatlan





VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Az elso benyomás

3-4 lakásos épület * Teljesen kiadó * Kiváló befektetoknek Ez a jól karbantartott, 1908-ból származó, pincével rendelkezo, 3-4 lakásos épület masszív szerkezetével, sokoldalú felhasználási lehetoségeivel és vonzó elhelyezkedésével lenyugözo. Összesen körülbelül 249 m² lakóterületet kínál, amely három jól megtervezett és karbantartott apartman között oszlik meg: két 84 m²-es apartman és egy 79 m²-es apartman. A 69 m²-es tetotéri lakás itt csak hasznos lakótérként szerepel. Ez az ingatlan jó befektetési lehetoséget kínál befektetok számára, valamint ideális lehetoséget a saját tulajdonú lakást birtoklók számára. A lakások jó állapotban vannak és jelenleg teljes mértékben kiadva. A havi bérleti díjbevétel jelenleg 1635 euró, amit az eladó 2026. január 1-jétol 1932 euróra emelt, ami szilárd alapot teremt a befektetok számára. (Így a jelenlegi éves nettó bérleti díjbevétel 19 620 euró, ami 2026. január 1-jétol 23 184 euróra emelkedik. Az új bérleti díjbevétellel az X-faktor 18,29-rol 15,48-ra változik.) Különös elony a kert, amely egy zöld oázist kínál a lakóknak a pihenésre. További kényelmet biztosít a dupla garázs, amely helyet biztosít egy jármunek vagy egy tárolónak. Ez jelenleg a földszinti lakáshoz tartozik.

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Noah Lichtenberg

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com