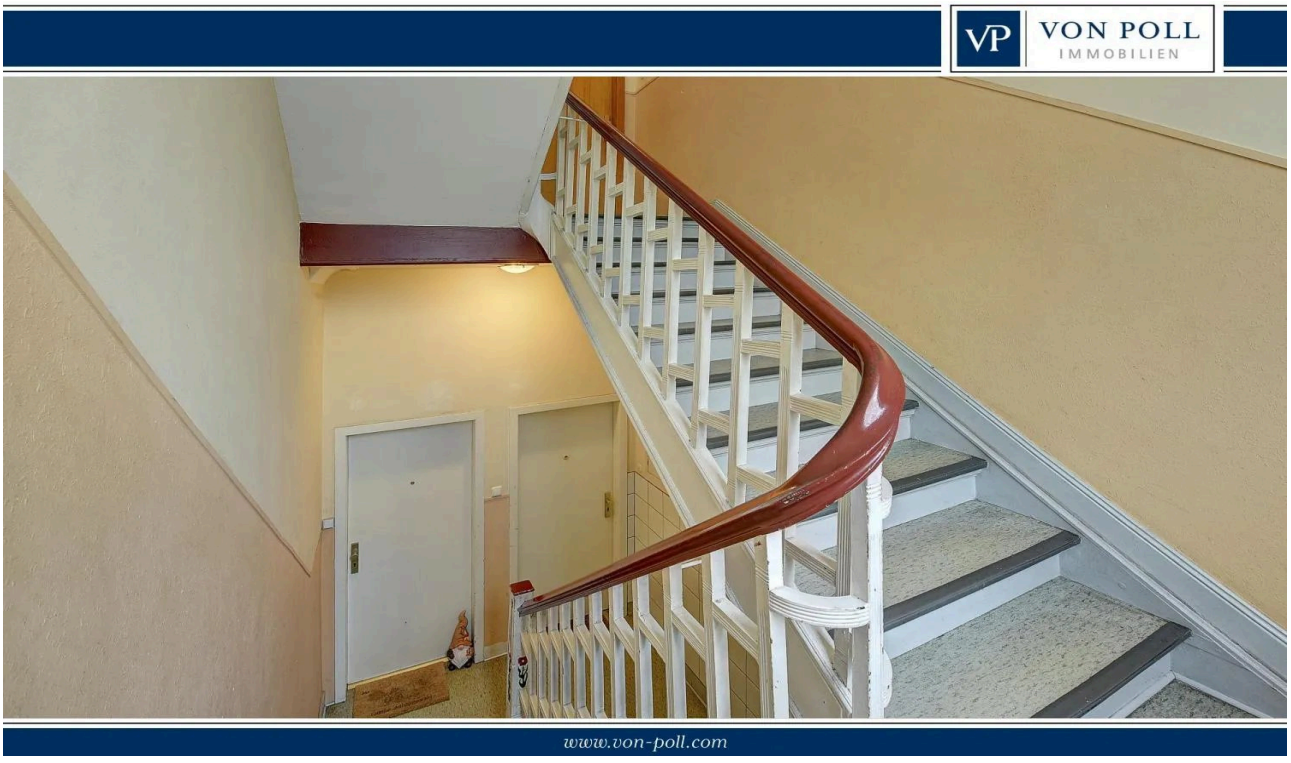
Duisburg – Rheinhausen

Edificio ben tenuto da 3-4 unità * con inquilini soddisfatti* per investitori

Codice oggetto: 24070026K



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 249 m² • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 349 m²

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24070026K
Superficie netta	ca. 249 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	17
Bagni	6
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 190 m²
Superficie affittabile	ca. 249 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	25.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	246.9 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1908

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà

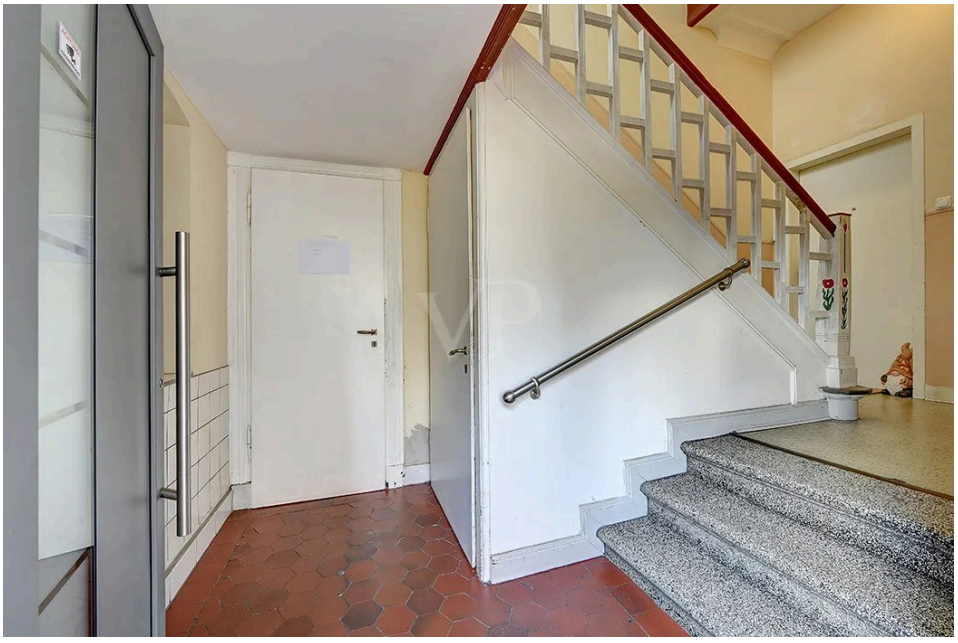




Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà

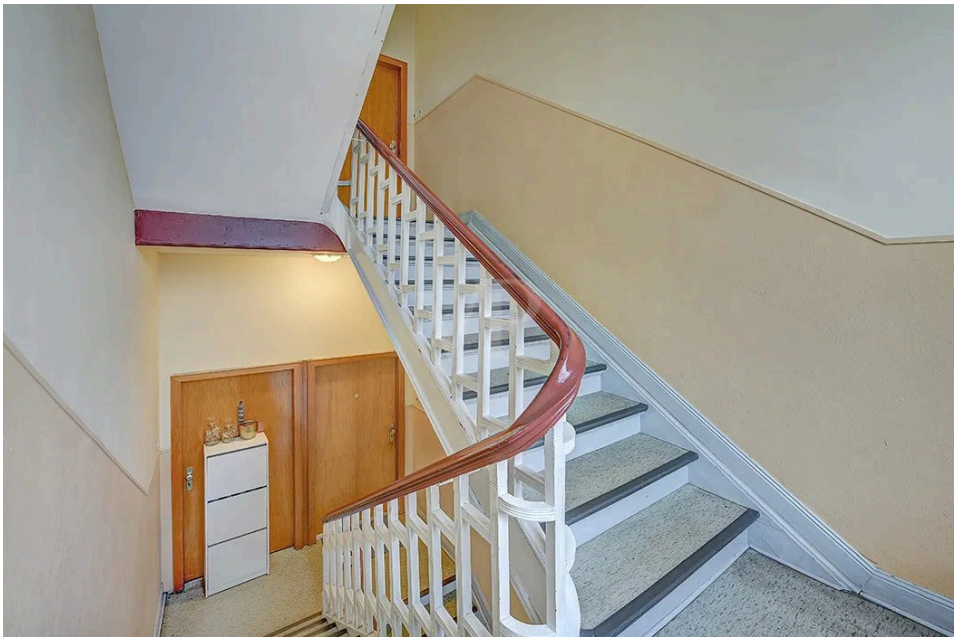




Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

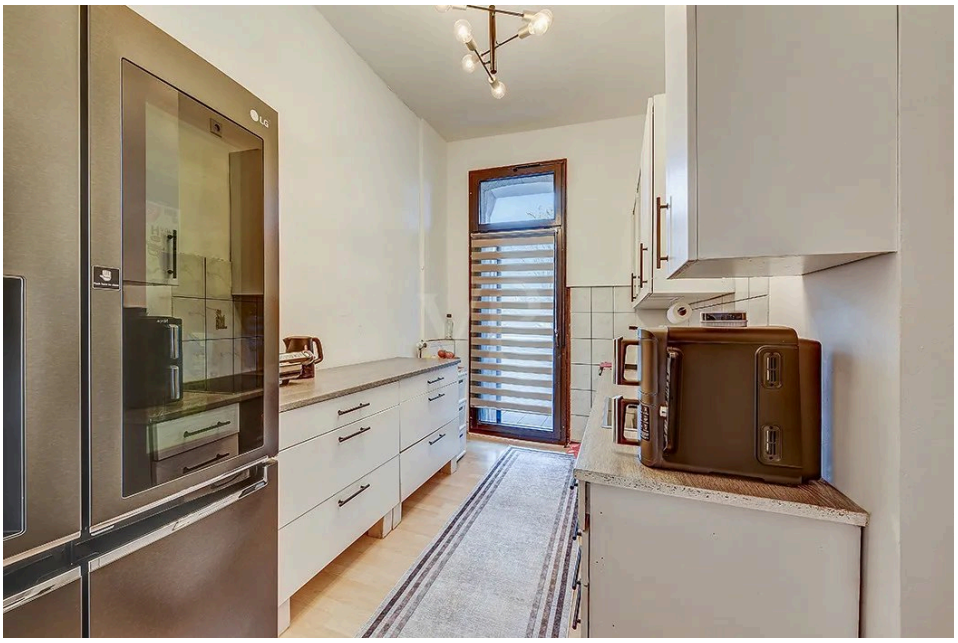
La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà

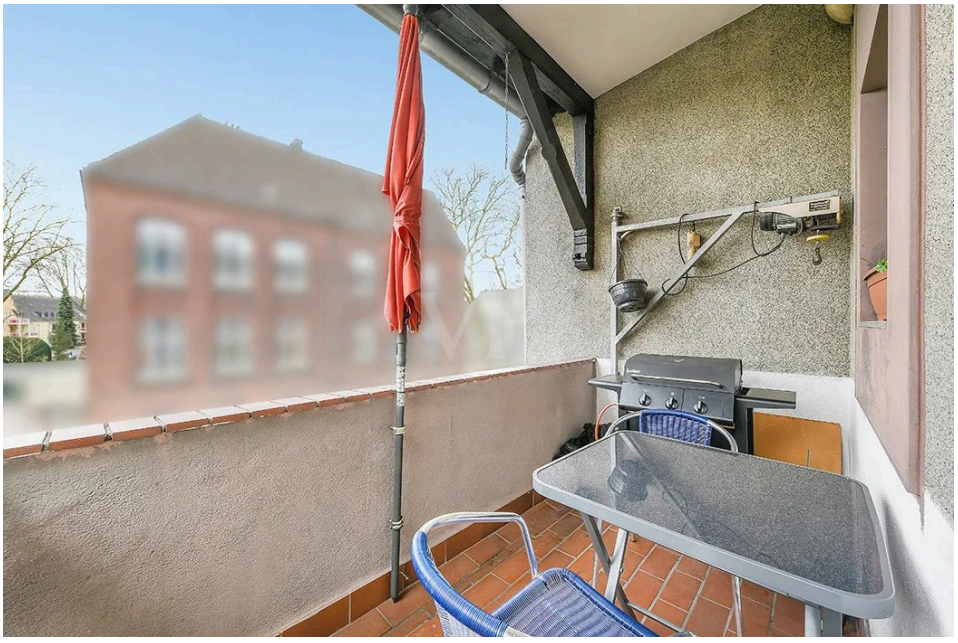




Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

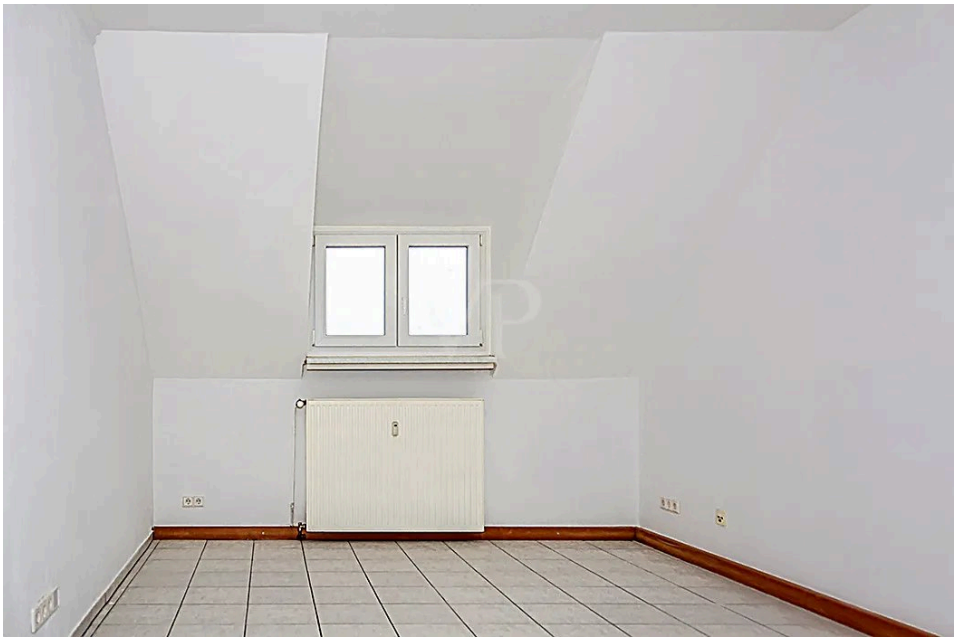
La proprietà

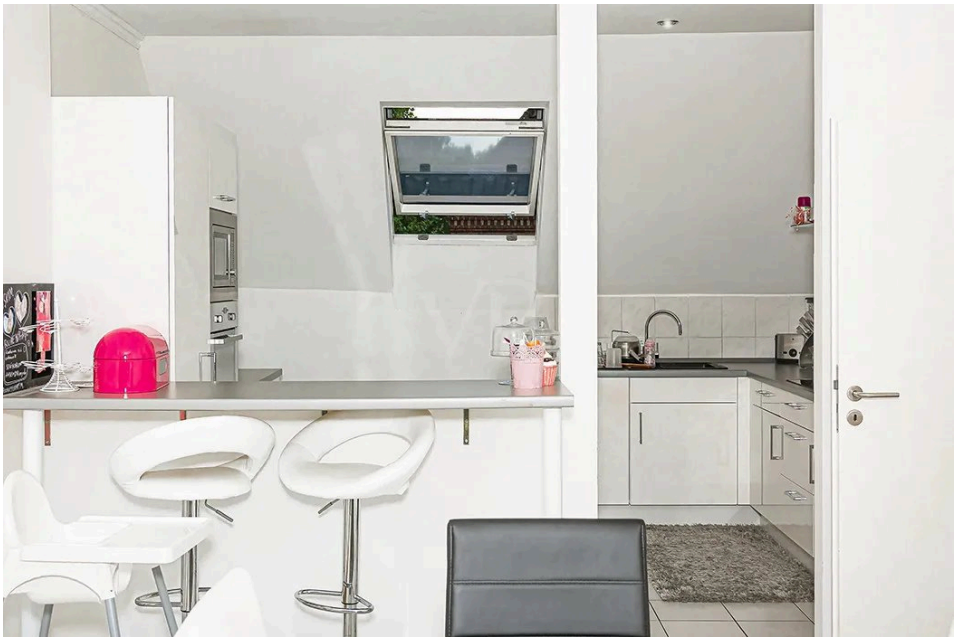




Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

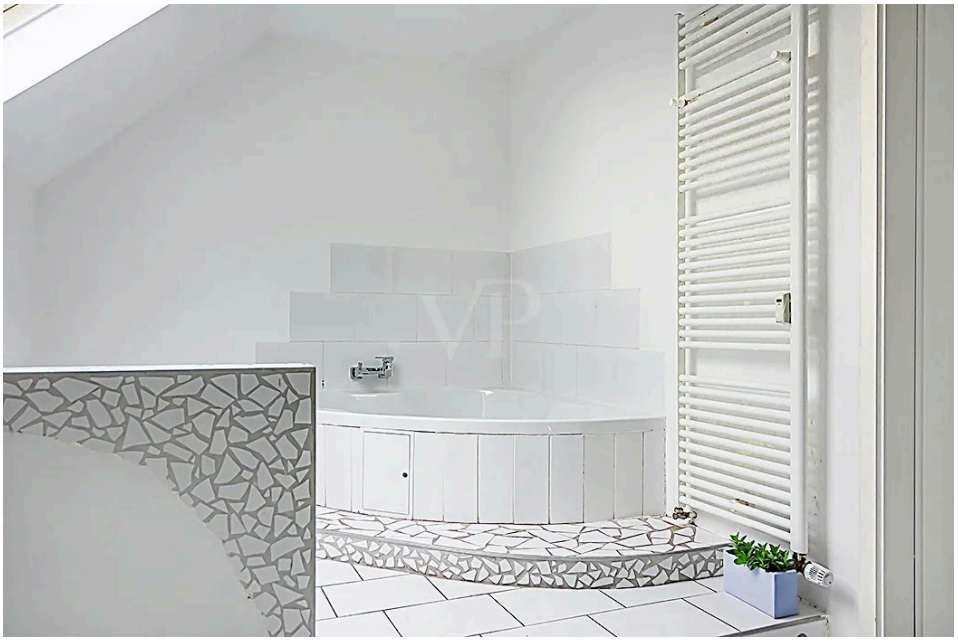
La proprietà





Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

La proprietà



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

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Una prima impressione

Edificio di 3-4 unità * Completamente affittato * Ottimo per investitori Questo edificio di 3-4 unità, ben tenuto e risalente al 1908, con seminterrato, colpisce per la sua solida costruzione, le molteplici possibilità di utilizzo e la posizione attraente. Offre una superficie abitabile totale di circa 249 m², distribuita in tre appartamenti ben progettati e curati: due appartamenti di 84 m² ciascuno e un appartamento di 79 m². L'appartamento mansardato di 69 m² è qui mostrato solo come superficie abitabile utilizzabile. Questa proprietà rappresenta una solida opportunità di investimento per gli investitori, nonché un'opportunità ideale per i proprietari occupanti. Gli appartamenti sono in buone condizioni e sono attualmente completamente affittati. Il reddito da locazione mensile ammonta attualmente a € 1.635 ed è stato aumentato dal venditore a € 1.932 a partire dal 1° gennaio 2026, fornendo una solida base per gli investitori. (Quindi, l'attuale reddito netto annuo da locazione è di € 19.620 e aumenterà a € 23.184 dal 1° gennaio 2026. Con il nuovo reddito da locazione, il fattore X passa da 18,29 a 15,48.) Un punto di forza particolare è il giardino, che offre ai residenti un'oasi verde per rilassarsi. Un'ulteriore comodità è offerta dal garage doppio, che offre spazio per un veicolo o un ripostiglio. Questo è attualmente assegnato all'appartamento al piano terra.

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Noah Lichtenberg

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com