Duisburg / Huckingen

Voll vermietetes MFH mit großem Garten, Fernwärme und EEK E in Duisburg Huckingen

Objektnummer: 26080017



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 460 m²

Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26080017
Wohnfläche	ca. 248 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1914

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	13.08.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	135.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1914

Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

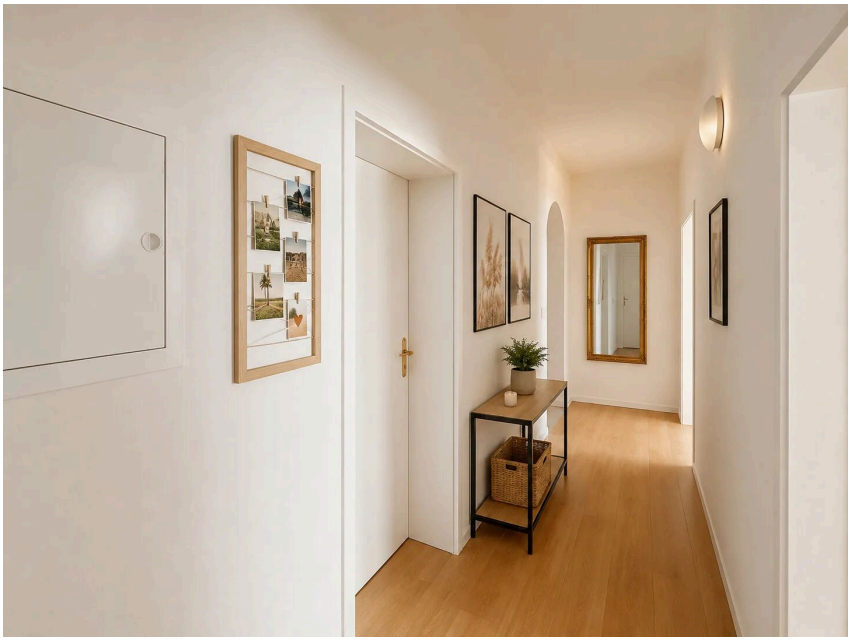




Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

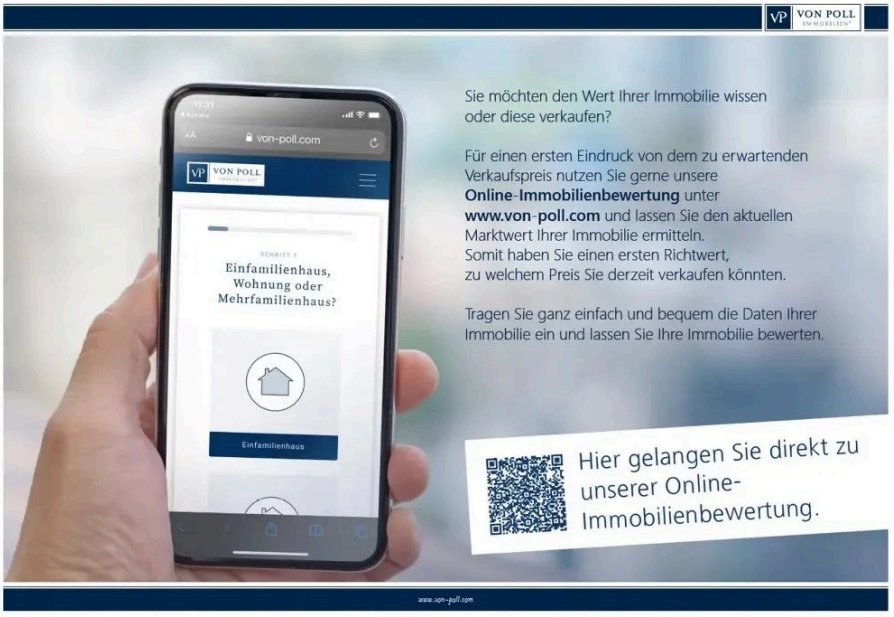




Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

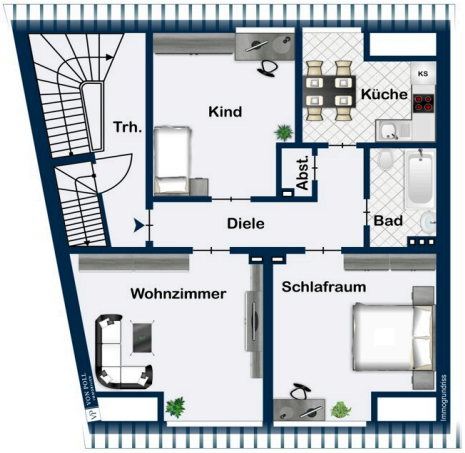


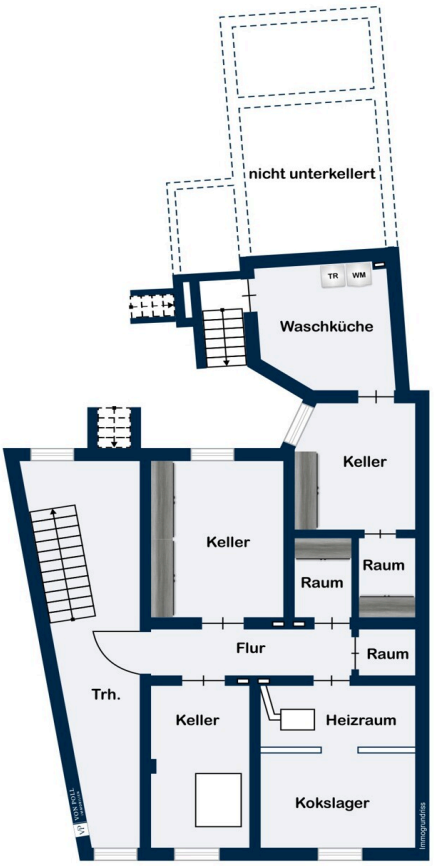
Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Grundrisse




KS
Küche
Kind
Abst.
Trh.
Diele
Bad
Schlafraum
Wohnraum


Trh.
Kind
KS
Küche
Abst.
Diele
Bad
Wohnzimmer
Schlafraum



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus in Duisburg-Huckingen wurde ursprünglich im Jahr 1914 errichtet und 1948/49 wieder aufgebaut. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 248 m² auf einem rund 460 m² großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie heute als interessantes Anlageobjekt mit einer gewachsenen und attraktiven Mieterstruktur.
Das Haus gliedert sich in drei voneinander getrennte Wohneinheiten und wird durch eine zusätzliche Wohneinheit im Anbau ergänzt. Damit bietet die Immobilie eine attraktive Struktur für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und bereits bestehende Mietverhältnisse legen. Die vorhandenen Mieter möchten nach aktuellem Kenntnisstand gerne in der Immobilie wohnen bleiben.
Insgesamt stehen rund 10 Zimmer und vier Badezimmer zur Verfügung. Die einzelnen Wohneinheiten, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen, verfügen über gut nutzbare und klassische Grundrisse. Die zusätzliche Einheit im Anbau umfasst Wohnküche, Wohnraum und Duschbad und ergänzt das Flächenangebot sinnvoll.
Die Immobilie verbindet den charakteristischen Charme ihrer ursprünglichen Bauzeit mit verschiedenen im Laufe der Jahre vorgenommenen Modernisierungen. Für eine zeitgemäße und komfortable Wärmeversorgung sorgt die Fernwärme, an die das Gebäude bereits seit 1990/91 angeschlossen ist.
Ein weiterer Pluspunkt ist das ca. 460 m² große Grundstück mit gemeinschaftlich nutzbarem Garten. Dieser bietet den Bewohnern einen für ein Mehrfamilienhaus außergewöhnlichen Freizeitwert und verfügt unter anderem über Pool, Gartenhaus, Outdoor-Fitnessbereich und Bar. Diese Annehmlichkeiten gehören den Mietern, die den Garten auch liebevoll pflegen. Damit steht den Mietern neben ihren Wohnungen ein attraktiver gemeinschaftlicher Außenbereich zur Verfügung.
Die Kombination aus den Wohneinheiten, ca. 248 m² Wohnfläche, bestehender Mieterstruktur und der gefragten Lage im Duisburger Süden macht diese Immobilie insbesondere für Kapitalanleger interessant. Statt einer Neuvermietung sämtlicher Einheiten übernehmen Erwerber hier ein gewachsenes Mehrfamilienhaus mit bestehenden Mietverhältnissen und langfristiger Perspektive.
Eine interessante Gelegenheit für Investoren, die nicht nur auf die Immobilie selbst, sondern auch auf eine bereits vorhandene, etablierte Mietergemeinschaft Wert legen.
Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei 23.760€.

Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ausstattung und Details

Mehrfamilienhaus in Duisburg-Huckingen
Ursprüngliches Baujahr 1914
Wiederaufbau 1948/49
Ca. 248 m² Gesamtwohnfläche
Ca. 460 m² Grundstück
Energieeffizienzklasse E
3 separate Wohneinheiten mit jeweils gut geschnittenen 3-Zimmer-Grundrissen
Aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 23.760€
Zusätzliche Wohneinheit im Anbau
Insgesamt ca. 10 Zimmer
Insgesamt 4 Badezimmer
Anbau mit Wohnküche, Wohnraum und Duschbad
Fernwärmeanschluss seit 1990/91
Verschiedene Modernisierungen im Laufe der Jahre
Bestehende und gewachsene Mieterstruktur
Mieter möchten nach aktuellem Kenntnisstand gerne wohnen bleiben
Attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung
Gemeinschaftlich genutzter und von den Mietern liebevoll gepflegter Garten
Pool, Gartenhaus, Outdoor-Fitnessbereich und Bar im Garten
Die genannten Gartenausstattungen befinden sich im Eigentum der Mieter
Außergewöhnlich hoher Freizeit- und Aufenthaltswert für ein Mehrfamilienhaus
Attraktive Lage im Duisburger Süden
Besonders interessant für Kapitalanleger
Gewachsenes Anlageobjekt mit bestehenden Mietverhältnissen
Interessante langfristige Investmentperspektive

Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Duisburg-Huckingen, einer etablierten und begehrten Wohnlage im Duisburger Süden. Der Stadtteil überzeugt durch die gelungene Verbindung aus sehr guter Infrastruktur, kurzen Wegen nach Düsseldorf und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Gerade für eine vermietete Immobilie bietet die Lage damit attraktive Voraussetzungen für eine langfristig gute Vermietbarkeit.
Für die Naherholung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Der Remberger See sowie die Angerbachauen befinden sich in der Umgebung und bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging- und Fahrradrunden. Auch die Duisburger Sechs-Seen-Platte erweitert das Freizeitangebot im Duisburger Süden.
Die Nahversorgung ist hervorragend. Das nahegelegene E-Center Angerbogen bietet ein umfangreiches Angebot für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus befinden sich im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, gastronomische Angebote und Dienstleister. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar. Mit der Helios St. Anna Klinik Duisburg befindet sich zudem eine umfassende medizinische Versorgung direkt in Huckingen.
Auch das Bildungsangebot trägt zur Attraktivität des Standortes bei. Neben Kindergärten und Schulen in der Umgebung befindet sich mit der St. George's - The British International School Düsseldorf Rhein-Ruhr eine renommierte internationale Schule unmittelbar im Duisburger Süden. Auch die International School of Düsseldorf (ISD) in Düsseldorf-Kaiserswerth ist gut erreichbar.
Ein wesentlicher Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und Autobahnen bestehen schnelle Verbindungen nach Düsseldorf sowie in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Gleichzeitig sorgt die Stadtbahnlinie U79 für eine direkte Verbindung in Richtung Duisburger Innenstadt und Düsseldorf. Die gute Kombination aus Individualverkehr und öffentlichem Nahverkehr macht die Lage insbesondere für Berufspendler interessant.
Die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie der Flughafen Düsseldorf sind ebenfalls schnell erreichbar. Damit profitieren die Bewohner von der Nähe zu einem der bedeutendsten Wirtschafts- und Arbeitsstandorte der Region, während sie gleichzeitig in einem gewachsenen Wohnumfeld im Duisburger Süden leben.
Insgesamt verbindet die Lage der Raiffeisenstraße 51 eine ausgezeichnete Nahversorgung, gute medizinische und schulische Infrastruktur, vielfältige Naherholungsmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung nach Düsseldorf und ins Ruhrgebiet. Diese Standortqualitäten machen Huckingen nicht nur zu einem attraktiven Wohnort, sondern sind auch aus Sicht eines Kapitalanlegers ein überzeugender Faktor für die nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie.

Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com