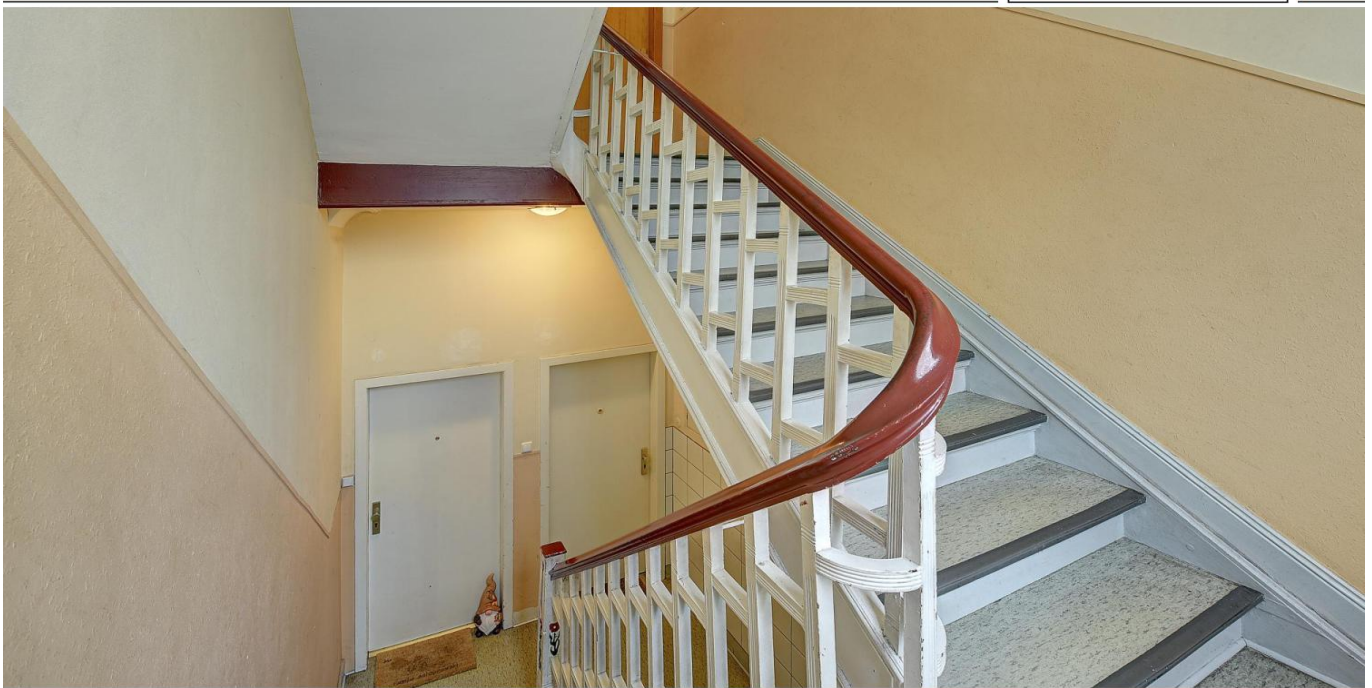


Duisburg - Rheinhausen

# gepflegtes 3-4 Parteien Haus \* mit zufriedenen Mieter\* für Kapitalanleger

Objektnummer: 24070026K



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 349 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24070026K	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 249 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	17	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	6	Bauweise	Massiv
Baujahr	1908	Nutzfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Vermietbare Fläche	ca. 249 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.09.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Ein erster Eindruck**

**3 - 4 Parteien Haus \* voll vermietet \* super für Kapitalanleger**

Dieses gepflegte 3-4-Parteienhaus aus dem Jahr 1908, unterkellert, überzeugt durch seine solide Bausubstanz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 249 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 gut geschnittene und gepflegte Wohnungen mit jeweils 2 Wohnungen mit 84m<sup>2</sup>, sowie einer Wohnung mit 79m<sup>2</sup>. Die Dachgeschosswohnung mit 69m<sup>2</sup> wird hier nur als wohnliche Nutzfläche dargestellt.. Diese Immobilie ist eine gute Investition als Renditeobjekt für Kapitalanleger, sowohl als auch eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer.

Die Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand und sind aktuell zuverlässig vollvermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 1.635 € und wurde vom Verkäufer zum 01.01.2026 auf 1932,- € erhöht, was eine solide Grundlage für Kapitalanleger darstellt. ( Somit stellen sich aktuell die jährlichen Netto-kalt Mieteinnahmen auf 19620€ und ab 01.01.2026 auf 23.184€ dar. Mit den neuen Mieteinnahmen ändert sich der X-Faktor von 18,29 auf 15,48).

Ein besonderes Highlight ist der Garten, der den Bewohnern eine grüne Oase zum Entspannen bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Doppel-Garage, die Platz für ein Fahrzeug oder Stauraum bietet. Diese ist momentan der EG Wohneinheit zugeordnet.

**\*ACHTUNG\***Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch Besichtigungstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!

**Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Ausstattung und Details**

**Haupthaus /Wohnfläche 249 m<sup>2</sup> --- Gebäude Nutzfläche 189 m<sup>2</sup>**

**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 79m<sup>2</sup> - 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 84m<sup>2</sup> - 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 84m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> - 3,5 Zimmer**

**Bodenbeläge: Bad und Küche und Wohnzimmer Fliesen, Schlafräume Teppich**

**Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC**

**kein Balkon**

**Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 118.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**  
**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**  
**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**