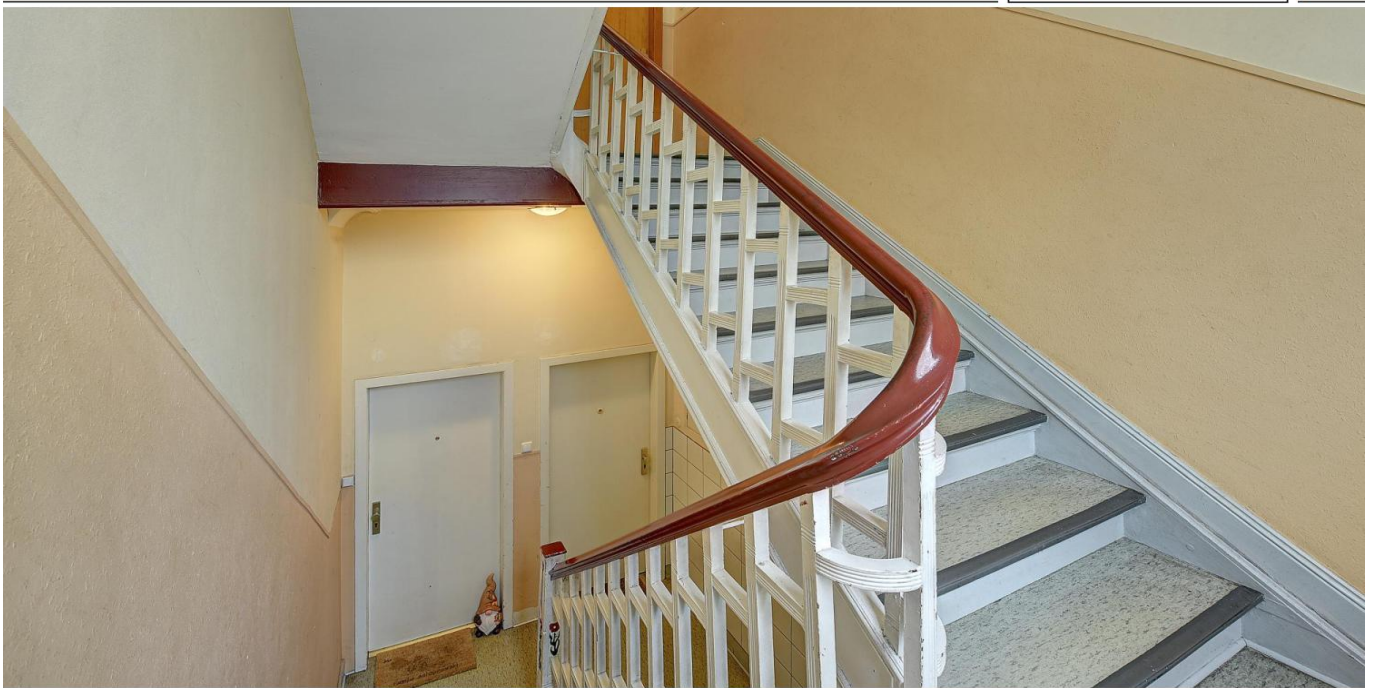


Duisburg - Rheinhausen

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

Objektnummer: 24070026K



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m² • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 349 m²

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
Wohnfläche	ca. 249 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	17
Badezimmer	6
Baujahr	1908
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 190 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 249 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	118.70 kWh/m²a
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



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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 m², verteilt auf 3 gut geschnittene und gepflegte Wohnungen mit jeweils 2 Wohnungen mit 84m², sowie einer Wohnung mit 79m². Die Dachgeschosswohnung mit 69m² 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.

ACHTUNGGerne 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 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

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/(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 Handelsregistrauszugs, 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com