

Duisburg / Neudorf

Gepflegte 2 Zimmer ETW mit EEK C im 2. OG rechts in Duisburg Neudorf

Objektnummer: 26080028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,35 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

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

Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26080028
Wohnfläche	ca. 52,35 m ²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	89.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.05.2031	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten in Duisburg und Umgebung.
Für Sie in den besten Lagen.

- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Drohnenaufnahmen und Videos
- Digitales, KI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | duisburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/duisburg

Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

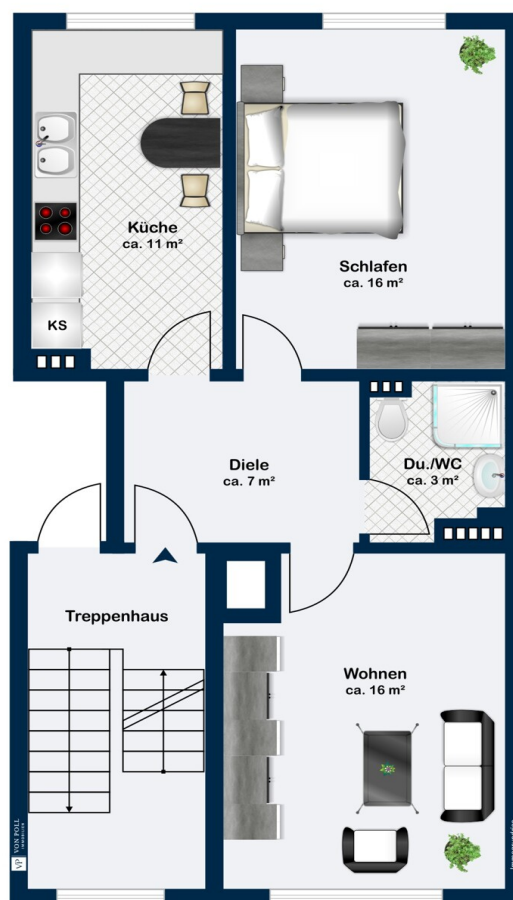
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Grundrisse



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: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Ein erster Eindruck

Diese sehr gepflegte Wohnung bietet auf ca. 52,35 m² Wohnfläche eine attraktive Möglichkeit zum Erwerb einer zukunftsicheren Immobilie. Das Objekt befindet sich in einem im Jahr 1961 erbauten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine sehr gute Raumaufteilung mit insgesamt zwei Zimmern, Diele sowie einem Badezimmer. Die Wohnung präsentiert sich in einem ausgesprochen ordentlichen Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2022 renoviert: Die Wände wurden neu gestrichen, zudem wurde neues Vinylparkett verlegt.

Besonders hervorzuheben ist der aktuelle Vermietungsstand: Die Wohnung ist seit dem 01.05.2022 gut vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 380€. Für den Käufer ist dies eine interessante Voraussetzung, um direkt von stabilen Mieteinnahmen zu profitieren. Die monatlichen Hausgeldkosten betragen aktuell 300€, sodass die laufenden Kosten transparent und übersichtlich gestaltet sind.

Die sehr gute Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und Aufteilung ideal für Singles und Paare. Durch die separat nutzbaren Zimmer ist grundsätzlich auch eine Nutzung als Wohngemeinschaft denkbar. In Verbindung mit der zentralen Lage und der Nähe zur Universität Duisburg-Essen ergibt sich damit eine breite potenzielle Mieterzielgruppe, was die Wohnung insbesondere für Kapitalanleger interessant macht.

Aufgrund des derzeitigen Mietverhältnisses gehört die Einbauküche nicht zum Verkaufsumfang, da sie Eigentum des Mieters ist. Dies bietet zukünftigen Eigentümern Flexibilität in Bezug auf mögliche Umgestaltungen.

Ein geschätzter Vorzug dieser Wohnung ist der zusätzliche Komfort durch die gemeinschaftlichen Einrichtungen im Haus. Im Keller steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung, sodass die Wäsche bequem im Haus erledigt werden kann. Darüber hinaus gehört zu der Wohnung ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und somit für Ordnung und Übersichtlichkeit sorgt.

Die Wohnanlage wird durch einen professionellen Verwalter sehr ordentlich betreut. Dies manifestiert sich unter anderem darin, dass das Objekt aktuell keinen Instandhaltungsstau aufweist. Regelmäßige Pflege und sorgfältiges Management sorgen für einen gleichbleibend guten Zustand des Hauses und tragen zu einer langfristigen Werterhaltung bei.

Die Lage, Ausstattung und der sehr gepflegte Zustand machen dieses Objekt insbesondere für Kapitalanleger interessant. Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, attraktiver Wohnungsgröße und einer breiten Zielgruppe aus Singles, Paaren und potenziellen Wohngemeinschaften schafft gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die bereits erfolgten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren bieten zudem eine solide Basis für eine werthaltige Immobilie.

Zusammenfassend präsentiert sich diese Wohnung als attraktive Gelegenheit für Interessenten, die eine bereits vermietete Kapitalanlage in zentraler Duisburger Lage mit sehr guter Raumaufteilung suchen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots überzeugen können.

Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Ausstattung und Details

Ca. 52,35 m² Wohnfläche

2 Zimmer, Küche, Diele und Badezimmer

Gepflegter und funktionaler Grundriss

Wohnung im 2. Obergeschoss rechts

Vinylparkett in den Wohnräumen

Fliesenboden in Küche und Badezimmer

Helle Küche mit Essplatz (Einbauküche im Eigentum des Mieters)

Badezimmer mit Dusche

Holzfenster mit Doppelisolierverglasung (Baujahr ca. 1984)

Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik)

Energieeffizienzklasse C

Eigener Kellerraum

Gemeinschaftliche Waschküche im Kellergeschoss

Gepflegtes Treppenhaus

Solide und gepflegte Wohnungseigentümergeinschaft

Monatliches Hausgeld ca. 300€

Vermietet seit 01.05.2022 für monatlich 380€ Nettokaltmiete

Sofortige Mieteinnahmen für Kapitalanleger

Gute Anbindung an den ÖPNV sowie kurze Wege zur Universität, Innenstadt und zum Hauptbahnhof

Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Duisburg-Neudorf, einem der gefragten und lebendigen Stadtteile der Stadt. Die Koloniestraße überzeugt insbesondere durch ihre hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und die Nähe zur Universität Duisburg-Essen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Duisburger Hauptbahnhof sowie die Innenstadt liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten optimale Anbindungen an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Ein besonderer Standortvorteil ist die sehr gute Erreichbarkeit des Duisburger Campus der Universität Duisburg-Essen. Die Nähe zur Universität macht die Lage insbesondere für Studierende, wissenschaftliche Mitarbeiter und Beschäftigte der Hochschule interessant und sorgt zugleich für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Gerade für Kapitalanleger stellt dies einen zusätzlichen positiven Aspekt hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit dar.

Auch der Duisburger Innenhafen, der Sportpark Duisburg und der Duisburger Zoo sind schnell erreichbar. Ergänzt wird das urbane Umfeld durch zahlreiche Grün- und Freizeitflächen, die einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem ermöglichen die Autobahnen A3, A40 und A59 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte des Ruhrgebiets sowie der Landeshauptstadt Düsseldorf und des Düsseldorfer Flughafens.

Die Kombination aus Universitätsnähe, guter Infrastruktur, kurzen Wegen zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Objektnummer: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

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 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: 26080028 - 47057 Duisburg / Neudorf

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