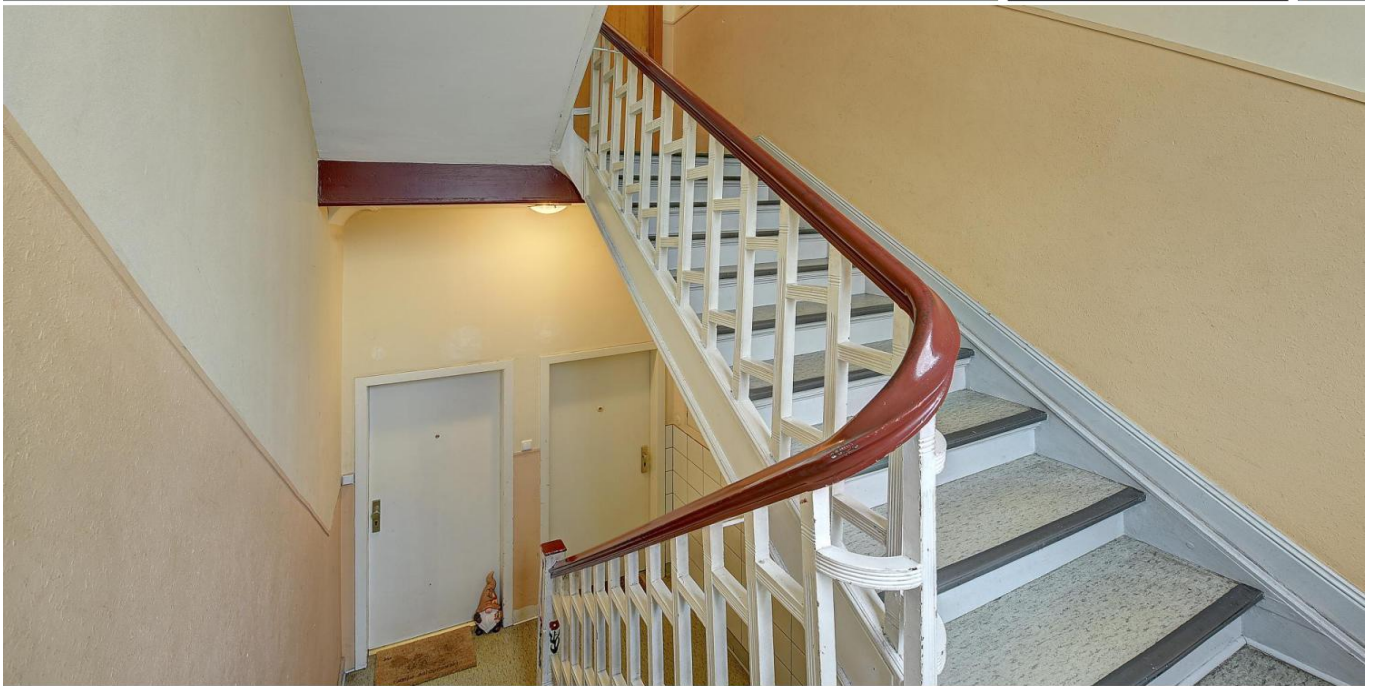


Duisburg - Rheinhausen

## Well-maintained 3-4 unit building \* with satisfied tenants\* for investors

Property ID: 24070026K



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

**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 249 m<sup>2</sup> • ROOMS: 17 • LAND AREA: 349 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## At a glance

Property ID	24070026K	Purchase Price	359.000 EUR
Living Space	ca. 249 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	17	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	6	Construction method	Solid
Year of construction	1908	Usable Space	ca. 190 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Garage	Rentable space	ca. 249 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.09.2025	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1908

Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## The property



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

**Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **A first impression**

**3-4 Unit Building \* Fully Let \* Excellent for Investors** This well-maintained 3-4 unit building, dating from 1908 and featuring a basement, impresses with its solid construction, versatile usage possibilities, and attractive location. It offers a total living area of approximately 249 m<sup>2</sup>, distributed among three well-designed and maintained apartments: two apartments of 84 m<sup>2</sup> each, and one apartment of 79 m<sup>2</sup>. The 69 m<sup>2</sup> attic apartment is shown here only as usable living space. This property presents a sound investment opportunity for investors, as well as an ideal opportunity for owner-occupiers. The apartments are in good condition and are currently fully let. The monthly rental income currently amounts to €1,635 and has been increased by the seller to €1,932 as of January 1, 2026, providing a solid foundation for investors. (Thus, the current annual net rental income is €19,620, and this will increase to €23,184 from January 1, 2026. With the new rental income, the X-factor changes from 18.29 to 15.48.) A particular highlight is the garden, which offers residents a green oasis for relaxation. Additional convenience is provided by the double garage, which offers space for a vehicle or storage. This is currently assigned to the ground floor apartment.

**Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## Details of amenities

**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**

**Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## Other information

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.

**Property ID: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Evelin Gill**

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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