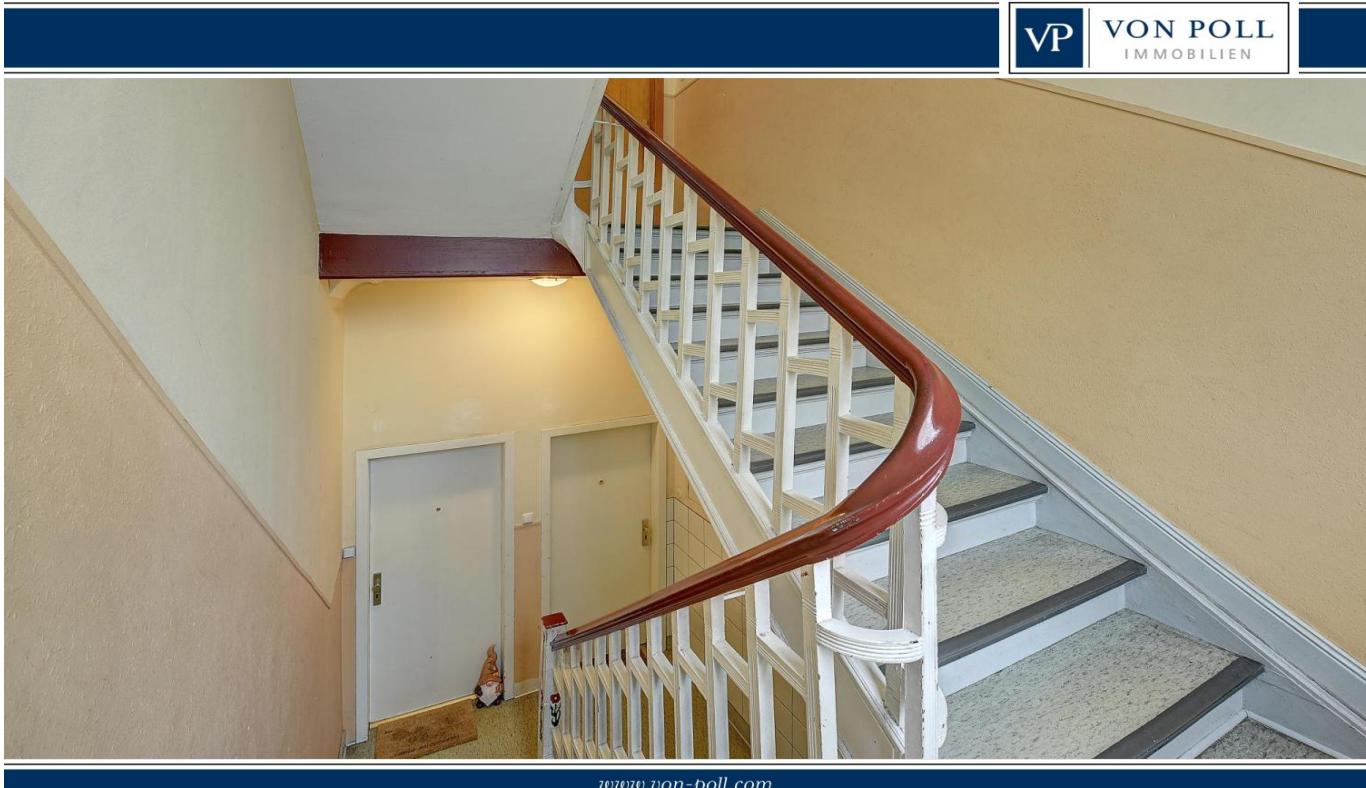


Duisburg – Rheinhausen

## Edificio de 3-4 unidades bien mantenido \* con inquilinos satisfechos \* para inversores

*Número de propiedad: 24070026K*



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

**PRECIO DE COMPRA: 359.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 249 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 349 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24070026K
Superficie habitable	ca. 249 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	17
Baños	6
Año de construcción	1908
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	359.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 249 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.09.2025	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1908

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



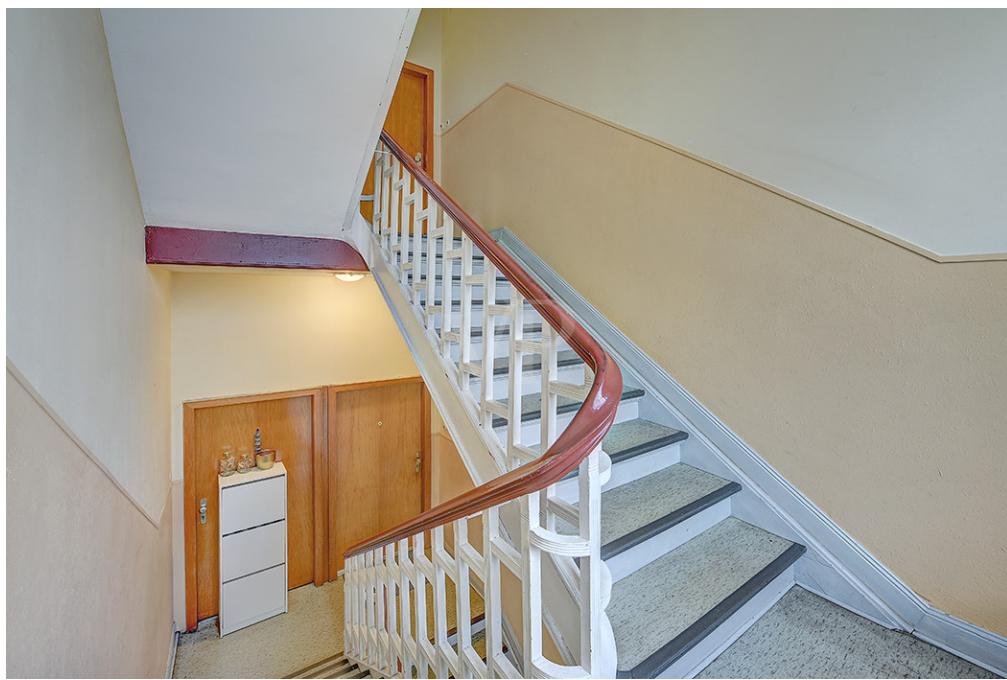
Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



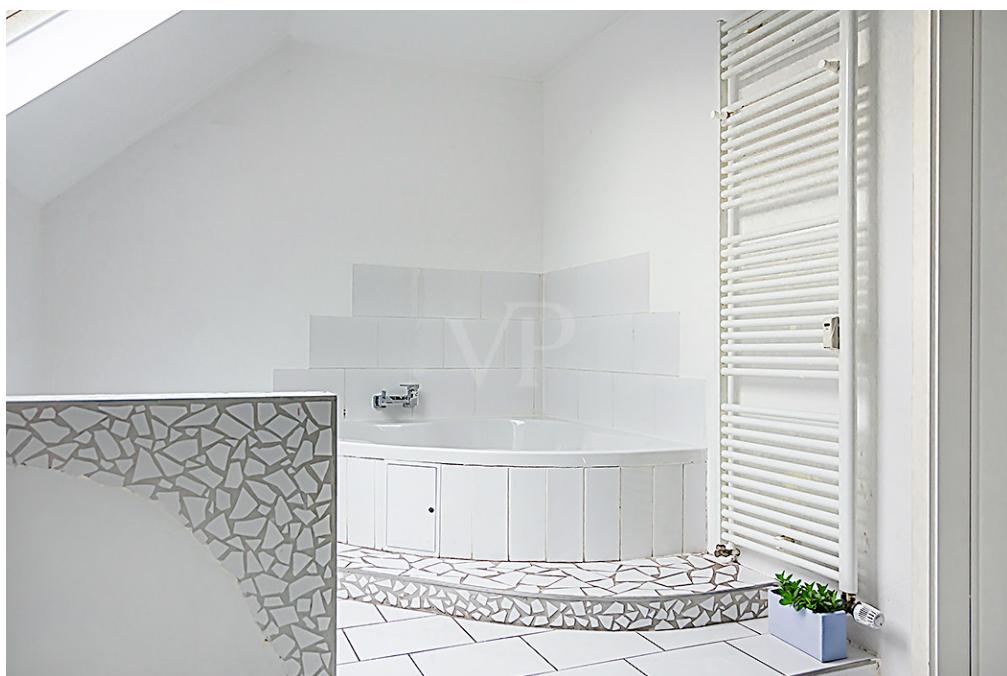
Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## La propiedad



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

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Una primera impresión

Edificio de 3-4 unidades \* Totalmente alquilado \* Excelente para inversores. Este edificio de 3-4 unidades, bien mantenido y que data de 1908, cuenta con sótano y destaca por su sólida construcción, sus versátiles posibilidades de uso y su atractiva ubicación. Ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 249 m<sup>2</sup>, distribuidos en tres apartamentos bien diseñados y mantenidos: dos de 84 m<sup>2</sup> cada uno y un apartamento de 79 m<sup>2</sup>. El ático de 69 m<sup>2</sup> se muestra aquí únicamente como espacio habitable útil. Esta propiedad representa una sólida oportunidad de inversión para inversores, así como una oportunidad ideal para propietarios. Los apartamentos están en buen estado y actualmente están totalmente alquilados. La renta mensual asciende actualmente a 1635 €, que el vendedor ha incrementado a 1932 € a partir del 1 de enero de 2026, lo que proporciona una base sólida para los inversores. (Por lo tanto, la renta neta anual actual por alquiler es de 19.620 €, que aumentará a 23.184 € a partir del 1 de enero de 2026. Con la nueva renta, el factor X pasa de 18,29 € a 15,48 €). Un punto a destacar es el jardín, que ofrece a los residentes un oasis verde para relajarse. El garaje doble, con espacio para un vehículo o trastero, ofrece mayor comodidad. Actualmente, está asignado al apartamento de la planta baja.

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24070026K - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Evelin Gill

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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