

Duisburg / Huckingen

Voll vermietetes MFH mit großem Garten, Fernwärme und EEK E in Duisburg Huckingen

Αριθμός ακινήτου: 26080017



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 499.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 248 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 460 m²

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	26080017
???????????	ca. 248 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	10
?????????? ???	7
??????????	
??????????	4
????? ????????????	1914

????? ???????	499.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
?????????	?????????, ??????

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?????????? ??????????

?????????? ???????????	?????? ??????? ??????????
????? ???????????	?????
????????????? ????????????????? ??????? ???	13.08.2036

????????????????? ??????????	BEDARF
???????? ??????? ??????????	135.80 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1914

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



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



Hier
direkt zur **Online-**
Immobilienbewertung

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

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????





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

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



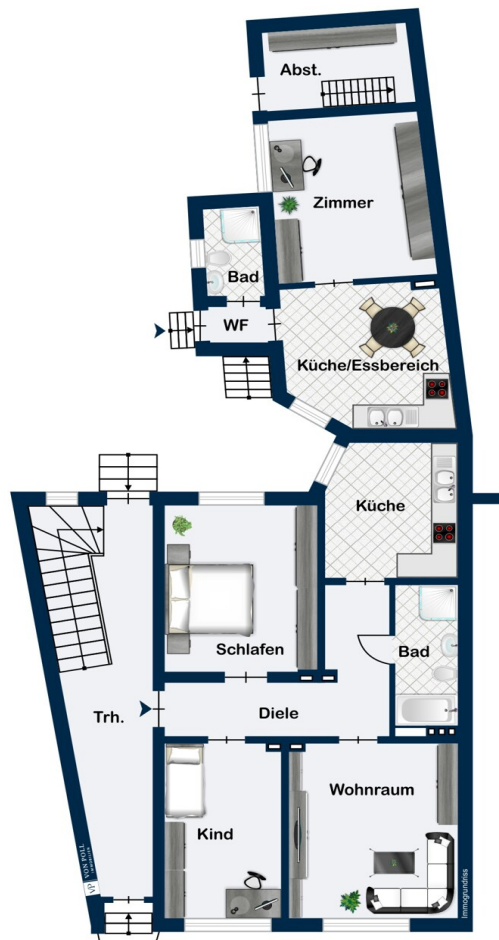
Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



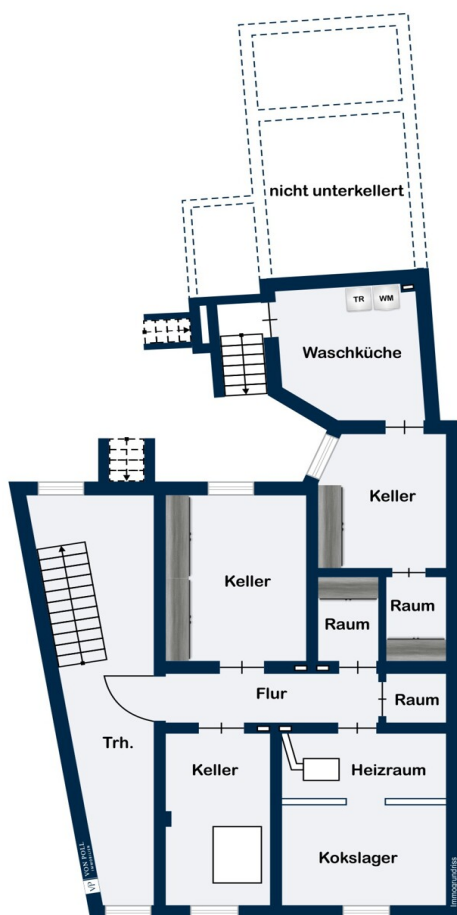
Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

??????









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

??? ????? ????????

Dieses Mehrfamilienhaus in Duisburg-Huckingen wurde ursprünglich im Jahr 1914 errichtet und 1948/49 wieder aufgebaut. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 248 m² auf einem rund 460 m² großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie heute als interessantes Anlageobjekt mit einer gewachsenen und attraktiven Mieterstruktur.

Das Haus gliedert sich in drei voneinander getrennte Wohneinheiten und wird durch eine zusätzliche Wohneinheit im Anbau ergänzt. Damit bietet die Immobilie eine attraktive Struktur für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und bereits bestehende Mietverhältnisse legen. Die vorhandenen Mieter möchten nach aktuellem Kenntnisstand gerne in der Immobilie wohnen bleiben.

Insgesamt stehen rund 10 Zimmer und vier Badezimmer zur Verfügung. Die einzelnen Wohneinheiten, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen, verfügen über gut nutzbare und klassische Grundrisse. Die zusätzliche Einheit im Anbau umfasst Wohnküche, Wohnraum und Duschbad und ergänzt das Flächenangebot sinnvoll.

Die Immobilie verbindet den charakteristischen Charme ihrer ursprünglichen Bauzeit mit verschiedenen im Laufe der Jahre vorgenommenen Modernisierungen. Für eine zeitgemäße und komfortable Wärmeversorgung sorgt die Fernwärme, an die das Gebäude bereits seit 1990/91 angeschlossen ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist das ca. 460 m² große Grundstück mit gemeinschaftlich nutzbarem Garten. Dieser bietet den Bewohnern einen für ein Mehrfamilienhaus außergewöhnlichen Freizeitwert und verfügt unter anderem über Pool, Gartenhaus, Outdoor-Fitnessbereich und Bar. Diese Annehmlichkeiten gehören den Mietern, die den Garten auch liebevoll pflegen. Damit steht den Mietern neben ihren Wohnungen ein attraktiver gemeinschaftlicher Außenbereich zur Verfügung.

Die Kombination aus den Wohneinheiten, ca. 248 m² Wohnfläche, bestehender Mieterstruktur und der gefragten Lage im Duisburger Süden macht diese Immobilie insbesondere für Kapitalanleger interessant. Statt einer Neuvermietung sämtlicher Einheiten übernehmen Erwerber hier ein gewachsenes Mehrfamilienhaus mit bestehenden Mietverhältnissen und langfristiger Perspektive.

Eine interessante Gelegenheit für Investoren, die nicht nur auf die Immobilie selbst, sondern auch auf eine bereits vorhandene, etablierte Mietergemeinschaft Wert legen.

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

????????????? ??? ????????

Mehrfamilienhaus in Duisburg-Huckingen

Ursprüngliches Baujahr 1914

Wiederaufbau 1948/49

Ca. 248 m² Gesamtwohnfläche

Ca. 460 m² Grundstück

Energieeffizienzklasse E

3 separate Wohneinheiten mit jeweils gut geschnittenen 3-Zimmer-Grundrissen

Zusätzliche Wohneinheit im Anbau

Insgesamt ca. 10 Zimmer

Insgesamt 4 Badezimmer

Anbau mit Wohnküche, Wohnraum und Duschbad

Fernwärmeanschluss seit 1990/91

Verschiedene Modernisierungen im Laufe der Jahre

Bestehende und gewachsene Mieterstruktur

Mieter möchten nach aktuellem Kenntnisstand gerne wohnen bleiben

Attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung

Gemeinschaftlich genutzter und von den Mietern liebevoll gepflegter Garten

Pool, Gartenhaus, Outdoor-Fitnessbereich und Bar im Garten

Die genannten Gartenausstattungen befinden sich im Eigentum der Mieter

Außergewöhnlich hoher Freizeit- und Aufenthaltswert für ein Mehrfamilienhaus

Attraktive Lage im Duisburger Süden

Besonders interessant für Kapitalanleger

Gewachsenes Anlageobjekt mit bestehenden Mietverhältnissen

Interessante langfristige Investmentperspektive

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

??? ??? ??? ?????????

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Duisburg-Huckingen, einer etablierten und begehrten Wohnlage im Duisburger Süden. Der Stadtteil überzeugt durch die gelungene Verbindung aus sehr guter Infrastruktur, kurzen Wegen nach Düsseldorf und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Gerade für eine vermietete Immobilie bietet die Lage damit attraktive Voraussetzungen für eine langfristig gute Vermietbarkeit.

Für die Naherholung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Der Remberger See sowie die Angerbachauen befinden sich in der Umgebung und bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging- und Fahrradrunden. Auch die Duisburger Sechsen-Seen-Platte erweitert das Freizeitangebot im Duisburger Süden.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Das nahegelegene E-Center Angerbogen bietet ein umfangreiches Angebot für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus befinden sich im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, gastronomische Angebote und Dienstleister. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar. Mit der Helios St. Anna Klinik Duisburg befindet sich zudem eine umfassende medizinische Versorgung direkt in Huckingen.

Auch das Bildungsangebot trägt zur Attraktivität des Standortes bei. Neben Kindergärten und Schulen in der Umgebung befindet sich mit der St. George's - The British International School Düsseldorf Rhein-Ruhr eine renommierte internationale Schule unmittelbar im Duisburger Süden. Auch die International School of Düsseldorf (ISD) in Düsseldorf-Kaiserswerth ist gut erreichbar.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und Autobahnen bestehen schnelle Verbindungen nach Düsseldorf sowie in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Gleichzeitig sorgt die Stadtbahnlinie U79 für eine direkte Verbindung in Richtung Duisburger Innenstadt und Düsseldorf. Die gute Kombination aus Individualverkehr und öffentlichem Nahverkehr macht die Lage insbesondere für Berufspendler interessant.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie der Flughafen Düsseldorf sind ebenfalls schnell erreichbar. Damit profitieren die Bewohner von der Nähe zu einem der bedeutendsten Wirtschafts- und Arbeitsstandorte der Region, während sie gleichzeitig in einem gewachsenen Wohnumfeld im Duisburger Süden leben.

Insgesamt verbindet die Lage der Raiffeisenstraße 51 eine ausgezeichnete Nahversorgung, gute medizinische und schulische Infrastruktur, vielfältige Naherholungsmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung nach Düsseldorf und ins Ruhrgebiet. Diese Standortqualitäten machen Huckingen nicht nur zu einem attraktiven Wohnort, sondern sind auch aus Sicht eines Kapitalanlegers ein überzeugender Faktor für die nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie.

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26080017 - 47259 Duisburg / Huckingen

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com