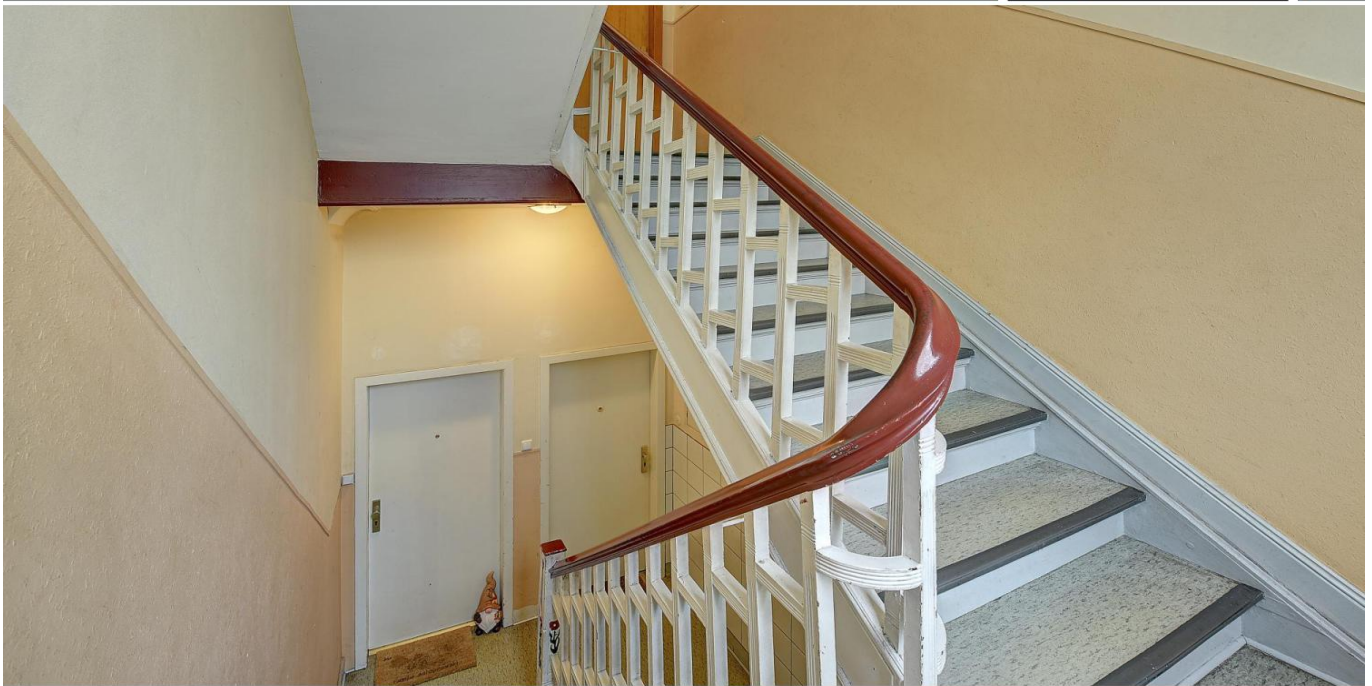


Duisburg - Rheinhausen

# Jól karbantartott 3-4 lakásos épület \* elégedett bérlokkal\* befektetőknek

VP azonosító: 24070026K



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

VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 249 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 17 • FÖLDTERÜLET: 349 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Áttekintés

VP azonosító	24070026K
Hasznos lakótér	ca. 249 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	17
Fürdoszobák	6
Építés éve	1908
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	359.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 190 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 249 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.09.2025	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1908

VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Az első benyomás**

**3-4 lakásos épület \* Teljesen kiadó \* Kiváló befektetőknek** Ez a jól karbantartott, 1908-ból származó, pincével rendelkező, 3-4 lakásos épület masszív szerkezetével, sokoldalú felhasználási lehetőségeivel és vonzó elhelyezkedésével lenyűgöző. Összesen körülbelül 249 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, amely három jól megtervezett és karbantartott apartman között oszlik meg: két 84 m<sup>2</sup>-es apartman és egy 79 m<sup>2</sup>-es apartman. A 69 m<sup>2</sup>-es tetotéri lakás itt csak hasznos lakótérként szerepel. Ez az ingatlan jó befektetési lehetőséget kínál befektetők számára, valamint ideális lehetőséget a saját tulajdonú lakást birtoklók számára. A lakások jó állapotban vannak és jelenleg teljes mértékben kiadva. A havi bérleti díjbevétel jelenleg 1635 euró, amit az eladó 2026. január 1-jétől 1932 euróra emelt, ami szilárd alapot teremt a befektetők számára. (Így a jelenlegi éves nettó bérleti díjbevétel 19 620 euró, ami 2026. január 1-jétől 23 184 euróra emelkedik. Az új bérleti díjbevétellel az X-faktor 18,29-ről 15,48-ra változik.) Különös elony a kert, amely egy zöld oázist kínál a lakóknak a pihenésre. További kényelmet biztosít a dupla garázs, amely helyet biztosít egy járműnek vagy egy tárolónak. Ez jelenleg a földszinti lakáshoz tartozik.

**VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Részletes felszereltség**

**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**

**VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Evelin Gill**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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