Rheinberg

Ertragreiches Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Rheinberg

VP azonosító: 24452016

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 260 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 672 m²

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Áttekintés

VP azonosító	24452016
Hasznos lakótér	ca. 260 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	5
ÉPÍTÉS ÉVE	1956
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	6 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	598.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2010
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.05.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	154.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

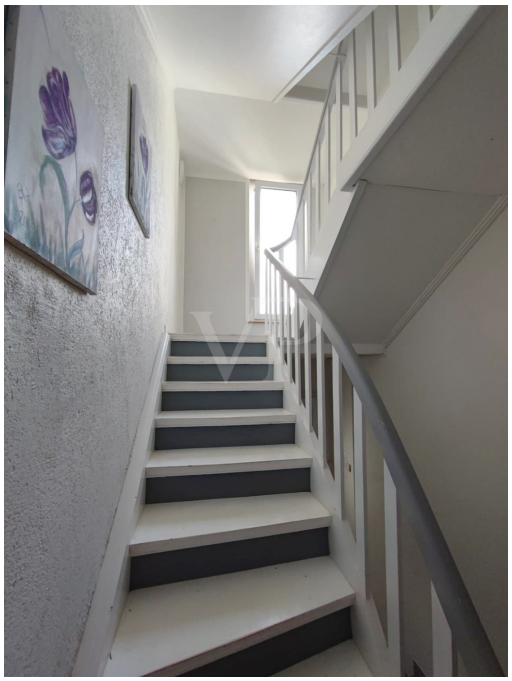
Az ingatlan

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Az ingatlan

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Az ingatlan



VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Az ingatlan

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Az ingatlan

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Az ingatlan

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Az ingatlan

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Az ingatlan

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Az ingatlan

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Az elso benyomás

Dieses zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus in Rheinberg besticht durch seine vielseitige Nutzung und solide Bauweise. Das voll unterkellerte Hauptgebäude, erbaut um 1952, und der Anbau von 1968 bieten eine Kombination aus Gewerbe- und Wohneinheiten. Auf rund 260 m² Wohnfläche befinden sich eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen, während die Gewerbefläche von 117 m² derzeit von drei Unternehmen genutzt wird, darunter ein Kiosk und eine Pizzeria.

Die Aufteilung:
im Haupthaus finden Sie als Gewerbe den Kiosk und eine Airbnb-Einheit, sowie zwei Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss.
Der längliche Anbau beherbergt im Erdgeschoss die Pizzeria und im Obergeschoss die große Wohnung.

Die Immobilie ist in einem guten Zustand, da kontinuierlich Modernisierungen, wie Fensteraustausch und Badezimmersanierungen, durchgeführt wurden. Eine neue Heizung wurde im Jahr 2000 installiert, und der Anbau erhielt eine verbesserte Dämmung im Dachgeschoss. Besonders hervorzuheben ist die Wohnung im Anbau, die mit einem Kamin und einer kleinen Sauna ausgestattet ist.

Das 672 m² große Grundstück mit seinem MFH bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit, da fast alle Einheiten vermietet sind. Die Immobilie eignet sich perfekt für Investoren, die eine rentable Anlage mit viel Potenzial suchen.

Es können Mieteinnahmen von knapp 32.000 €/Jahr erzielt werden, wenn man (konservativ betrachtet) von einem Mietpreis der derzeit nicht vermieteten Wohnung im Anbau von ca. 550 €/monatlich ausgeht.

Von weiteren Ausstattungsmerkmalen können Sie sich gerne bei einem Besichtigungstermin vor Ort einen eigenen Eindruck verschaffen. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern zunächst um eine kleine Auswahl handelt.

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Részletes felszereltség

•mehrstöckiges Wohn- und Geschäftshaus
•Haupthaus (Baujahr ca. 1952) + Anbau (Baujahr ca. 1968)
•Gesamt: ca. 260 m² Wohnfläche + 117 m² Gewerbefläche
•eine große 2-Zimmer- sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen
•vermietete Gewerbeeinheit an Kiosk, Pizzeria, Airbnb
•Wohnung im Anbau mit Kamin und Sauna
•Grundstücksfläche: ca. 672 m²
•Vollunterkellertes Haupthaus
•Heizung aus dem Jahr 2000
•es können Mieteinnahmen von knapp 32.000 €/Jahr generiert werden

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Minden a helyszínrol

Die Immobilie liegt in Rheinberg – eine Stadt am unteren Niederrhein an der Grenze zum Ruhrgebiet mit über 31.000 Einwohnern.
Die ehemalige Zoll- und Festungsstadt lädt mit ihren sehenswerten historischen Baudenkmälern zum Spazieren ein und das vielfältige kulturelle Leben, die Niederrhein-Messe, der TerraZoo mit seinen Reptilien sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie der bekannten Niederrheinroute, zeichnen diese Stadt ebenfalls aus.
Dazu kommt der Stadtteil Orsoy mit seinem mittelalterlichen Ortskern, der anziehenden Rheinpromenade mit Schiffsanleger und Resten der Stadtbefestigung.

Die Stadt Rheinberg liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Kreisstadt Wesel, Moers und Duisburg. Im Nordosten wird das Stadtgebiet durch den Rhein begrenzt, welcher die Grundlage verschiedener Naturschutzgebiete bildet.
Auch der wunderschöne Stadtpark ist sehenswert: die erste städtische Grünanlage Rheinbergs, die auf das Jahr 1790 zurückgeht.

Vom Rheinberger Bahnhof aus gelangen Sie unter anderem zu den Städten Duisburg, Xanten und Moers. Darüber hinaus fahren Buslinien nach Wesel, Alpen und Kamp-Lintfort. Auch ist Rheinberg an die Bundesautobahnen A42 und A57 sowie an das Fernstraßennetz angebunden.

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?
VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

VP azonosító: 24452016 - 47495 Rheinberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com