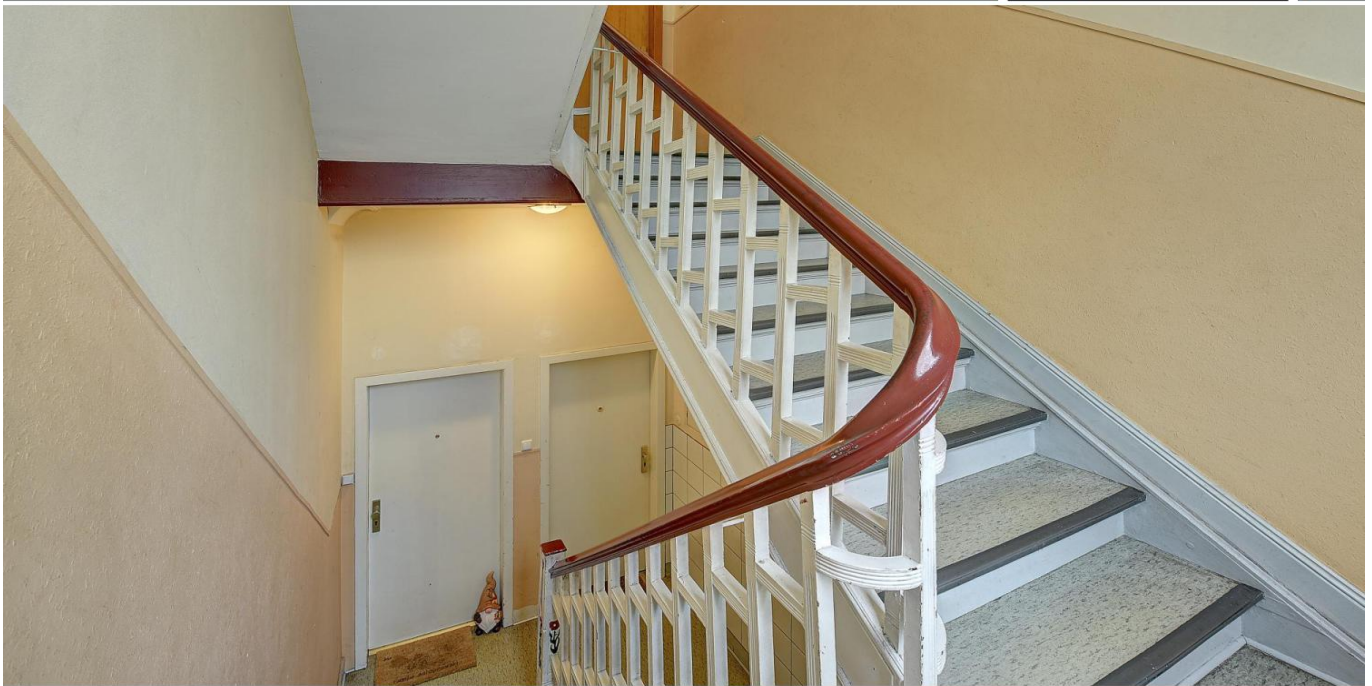


Duisburg - Rheinhausen

# Edificio ben tenuto da 3-4 unità \* con inquilini soddisfatti\* per investitori

Codice oggetto: 24070026K



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 249 m<sup>2</sup> • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 349 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>24070026K</b>
Superficie netta	<b>ca. 249 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>17</b>
Bagni	<b>6</b>
Anno di costruzione	<b>1908</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>359.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2018</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 190 m<sup>2</sup></b>
Superficie affittabile	<b>ca. 249 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone</b>

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale pesante</b>	Consumo finale di energia	<b>118.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.09.2025</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1908</b>

Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## Una prima impressione

**Edificio di 3-4 unità \* Completamente affittato \* Ottimo per investitori** Questo edificio di 3-4 unità, ben tenuto e risalente al 1908, con seminterrato, colpisce per la sua solida costruzione, le molteplici possibilità di utilizzo e la posizione attraente. Offre una superficie abitabile totale di circa 249 m<sup>2</sup>, distribuita in tre appartamenti ben progettati e curati: due appartamenti di 84 m<sup>2</sup> ciascuno e un appartamento di 79 m<sup>2</sup>. L'appartamento mansardato di 69 m<sup>2</sup> è qui mostrato solo come superficie abitabile utilizzabile. Questa proprietà rappresenta una solida opportunità di investimento per gli investitori, nonché un'opportunità ideale per i proprietari occupanti. Gli appartamenti sono in buone condizioni e sono attualmente completamente affittati. Il reddito da locazione mensile ammonta attualmente a € 1.635 ed è stato aumentato dal venditore a € 1.932 a partire dal 1° gennaio 2026, fornendo una solida base per gli investitori. (Quindi, l'attuale reddito netto annuo da locazione è di € 19.620 e aumenterà a € 23.184 dal 1° gennaio 2026. Con il nuovo reddito da locazione, il fattore X passa da 18,29 a 15,48.) Un punto di forza particolare è il giardino, che offre ai residenti un'oasi verde per rilassarsi. Un'ulteriore comodità è offerta dal garage doppio, che offre spazio per un veicolo o un ripostiglio. Questo è attualmente assegnato all'appartamento al piano terra.

**Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Dettagli dei servizi**

**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, freischwiegend 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**

**Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 24070026K - 47226 Duisburg - Rheinhausen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Evelin Gill**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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