



Immobilienexposé
Kapitalanlage mit Steigerungspotential! 3
Mehrfamilienhäuser in DU-Rheinhausen

Objekt-Nr.:
66582-8408



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Kapitalanlage mit Steigerungspotential! 3 Mehrfamilienhäuser in DU-Rheinhausen

Kaufpreis
648.000 €

 1.011 m²  1.366 m²
Wohnfläche (ca.) Grundstück (ca.)

 1960
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	648.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	71.896 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	66582-8408	
Stellflächen	Garagenanzahl	13
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	1.011 m ²
	Grundstück (ca.)	1.366 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	1.011 m ²
Räume und Flure	Anzahl Wohneinheiten	15
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1960
	Zustand	teil/

Beschreibung

Drei reine Wohnhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten und 1.011 m² Wohnfläche sowie 13 Garagen, ein 8-Familienhaus mit 3-Zimmer-Wohnungen und Balkon, in der Mitte das 3-Familienhaus mit 3-Zimmer-Altbauwohnungen und links das 4-Familienhaus mit 2-Zimmer-Wohnungen, ebenfalls mit Balkon. Hinter den Häusern befindet sich der große Garagenhof mit 13 Gärten und schöne Gärten, die von den Mietern gemeinschaftlich genutzt werden. Alle Häuser sind unterkellert. Baujahre 1960, 1904, 1972

Die Jahresnettomieteinnahme beträgt bei Vollvermietung EUR 71.896,80, der Kaufpreis entspricht also dem 9-fachen der JNME

Ausstattung

Die Ausstattung ist durchschnittlich, aber ordentlich, die Wohnungen wurden seinerzeit einfach ausgestattet, teilweise wurden bei Mieterwechsel die Bäder modernisiert, den genauen Ausstattungsstand entnehmen Sie bitte unserem ausführlichen Exposé. Die Beheizung erfolgt aktuell über zwei Öl-Zentral-Heizungen. Der Erwerber sollte in jedem Fall ein Budget für eine energetische Sanierung (z. B. Dämmung von Dach und Fassade, neue Heizungen) einplanen. Dies haben wir im Kaufpreis bereits berücksichtigt. Aktuell stehen 4 Wohnungen leer, hier sollten u. a. vor einer Neuvermietung die Bäder modernisiert werden.

Lage

Das Objekt liegt etwas versetzt von der Straße direkt gegenüber vom Rheinhausener Logport. Wohnzimmer, Balkone und Schlafzimmer sind überwiegend zur Gebäuderückseite ausgerichtet, hier schaut man quasi ins Grüne. Einkaufsmöglichkeiten, der Rheinhausener Bahnhof aber auch das Rheinufer sind von hier aus bequem zu Fuß zu erreichen.

Sonstiges

8-Familienhaus:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 27.07.2021

Endenergieverbrauch Wärme: 114 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 1960, Baujahr Heizung: 2005

3-Familienhaus:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 20.02.2024

Endenergiebedarf Wärme: 265,1 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr: 1904, Baujahr Heizung: 1995

4-Familienhaus:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 20.02.2024

Endenergieverbrauch Wärme: 190,9 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel

Energieeffizienzklasse: F

Baujahr: 1970, Baujahr Heizung 1995

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposéversandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

Energieverbrauchsausweis



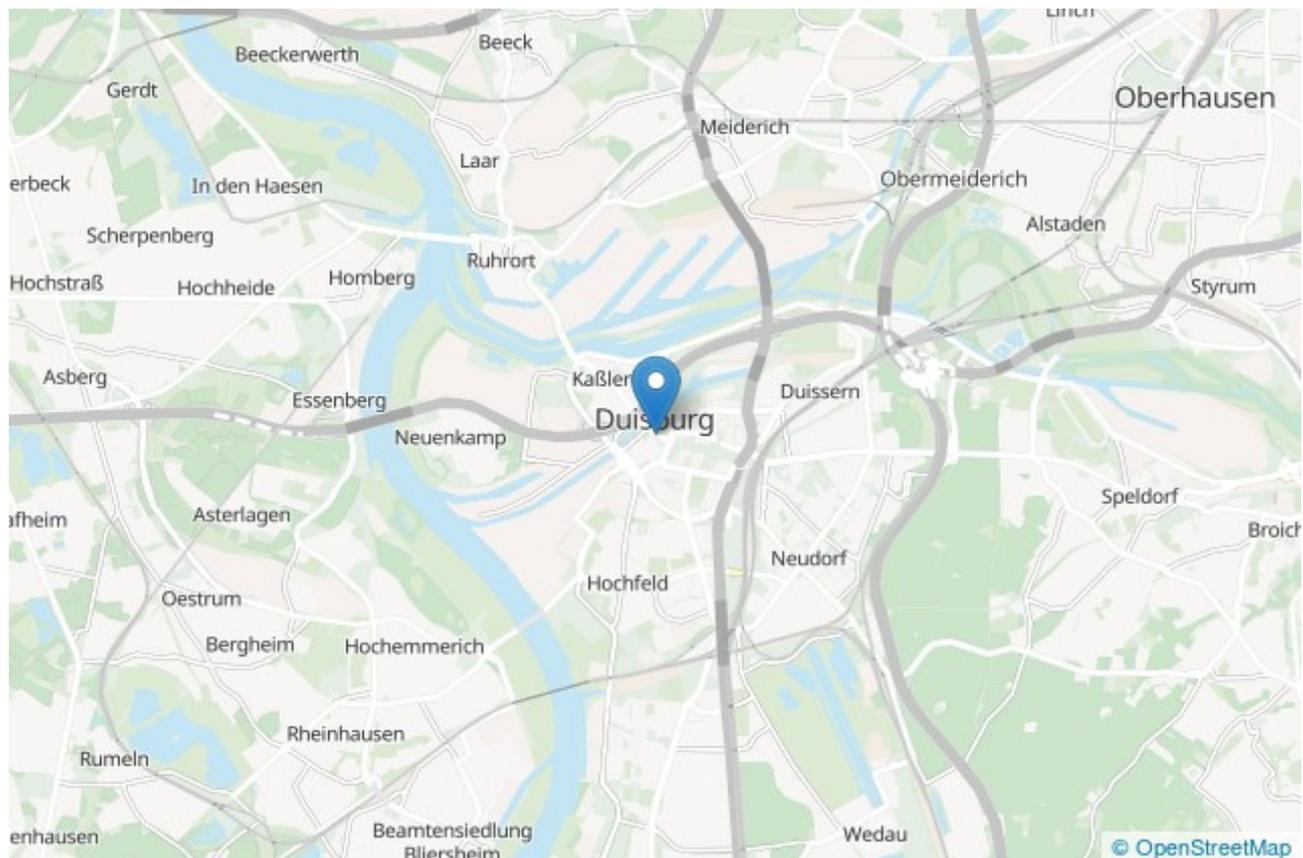
Endenergieverbrauch	114 kWh/(m²*a)
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	27.07.2031

Ihr Ansprechpartner

Name	Ramona Stumpf
Telefon	02841-91990
Ort	47441 Moers
E-Mail	info@hoffmann-ivd.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47299 Duisburg - Rheinhausen





3-Mehrfamilienhäuser im Paket



Straßenansicht



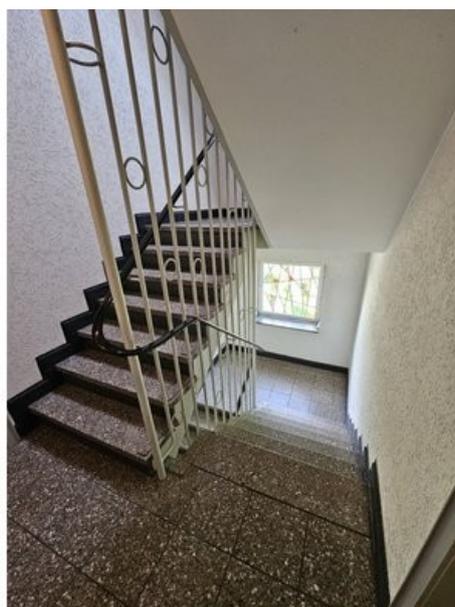
Gartenansicht



Garagenhof



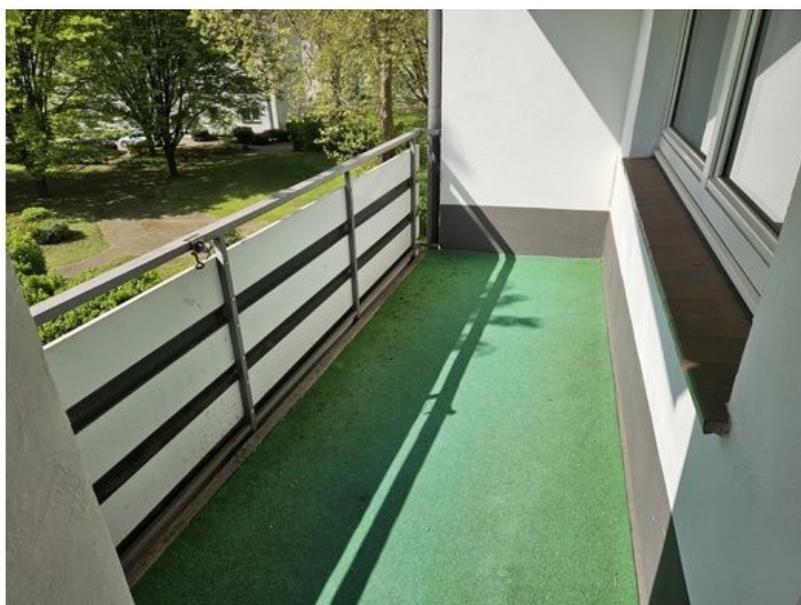
Garten



Treppenhaus 8-FH



Beispielwohnung 8-FH



Loggia



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



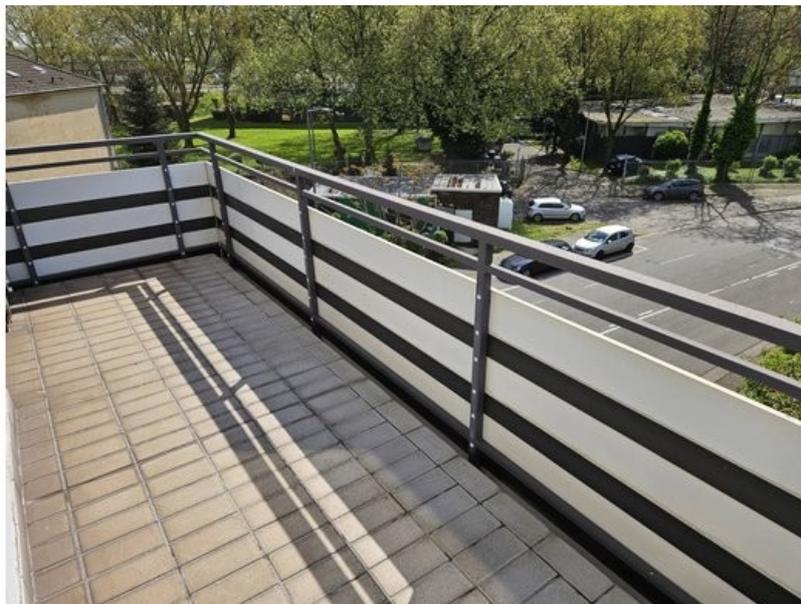
altes Wannenbad



Treppenhaus 4-FH



Beispielwohnung 4-FH



Balkon



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



modernisiertes Bad



modernisiertes Bad



Rückansicht 8-FH



Rückansicht 4-FH



Umgebung