

Exposé - Nr. GJ322

Kaufobjekt

47228 Duisburg / Bergheim

Ihr Ansprechpartner:

Herr Jürgen Hönnscheidt

02841 23304

Solides 4-Familienhaus in ruhiger Wohnlage von Duisburg-Bergheim



Straßenansicht

Eckdaten

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	47228
Land	Deutschland
Ort	Duisburg / Bergheim
Regionaler Zusatz	Duisburg-Rheinhausen
Wohnfläche	ca. 307 m ²
Anzahl Zimmer	10
Grundstücksgröße	ca. 577 m ²
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Vermietbare Fläche	ca. 307 m ²
Kaufpreis	470.000,00 €
Stellplatzanzahl	4
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	2.170,00 €

Aussen-Provision	3,57 %
Energieausweis gültig bis	26.07.2036
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237,50 kWh/(m ² *a)
Baujahr	1957
Zustand	Gepflegt
Baujahr lt. Energieausweis	1985
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Stellplatzart	Garage, Carport, Stellplatz im Freien

Beschreibung

Wir bieten hier ein solides Wohn- und Geschäftshaus in sehr guter Wohnlage von Duisburg-Rheinhausen-Bergheim zum Kauf an. Das Ladenlokal im Erdgeschoss in Größe von ca. 51 m² kann zu

Internet: www.immo-hoennscheidt.de

E-Mail: info@immo-hoennscheidt.de

Steinstraße 49, 47441 Moers

Tel: 02841 23304

Fax: 02841 18491

einer gemütlichen 2-Raumwohnung ausgebaut werden.

Baujahr: 1957 - im Jahr 2010 grundlegend renoviert

Bauweise:

2-geschossige, konventionelle Mauerwerksbauweise mit Unterkellerung

Dach: Satteldach, ausgebaut

Fassade: Wärme-Dämmputz, gestrichen

Fenster:

Kunststoff, Isolierverglasung, Rollläden

Heizung:

Ölzentralheizung, Bj. 1985, Niedertemperaturheizung

Raumaufteilung (Grundrisse anliegend):

EG: 2 Zi., Küche, Diele, Bad, Terrasse - ca. 59 m²

EG: Ladenlokal, WC, Umbau zur Wohnung möglich - ca. 51 m²

OG: 3 Zi., Küche, Diele, Bad, Abst.-K., Wintergarten - ca. 111 m²

DG: 2 Zi., Wohnküche, Diele, Bad - ca. 86 m²

Wohn-/Nutzfläche: ca. 307 m²

Besonderheit:

Die Immobilie ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Jede Einheit hat ein eigenes Grundbuch.

Grundstück:

577 m² - Sehr schön angelegte Gartenanlage mit Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand

Garage/Stellplatz:

1 Garage mit vorgelagertem Carport, 2 Stellplätze

Mieteinnahmen:

€ 26.031,12 netto p.a. bei Vollvermietung

Eine Einzelmietaufstellung kann zur Verfügung gestellt werden.

Vermietung:

Auf Grund der guten und zentralen Wohnlage sowie günstigen Raumaufteilungen ist u.E. eine dauerhafte Vermietbarkeit gegeben.

Heizung: Ölzentralheizung

Lage

Die Immobilie liegt an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße in einem gewachsenen Wohngebiet im Duisburger Stadtteil Rheinhausen-Bergheim.

Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenigen Gehminuten entfernt.

Das Freizeitgebiet "Toeppersee" mit schönen Rundwegen und Wasserskibahn, das Frei- und Wellenbad sowie Sportanlagen sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie und auch die Wohnungen befinden sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand.

Im Jahr 2010 sind nachstehende Modernisierungen erfolgt:

15 cm Wärme-Dämmputz mit Anstrich / Isolierung des Dachbodens / Erneuerung der Steigleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen / Überarbeitung der Elektroinstallation inkl. Einbau von Unterverteilungen in den Wohnungen

Sonstige Angaben

Übernahme: nach Vereinbarung

Maklergebühr:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Makler-Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. MWSt..

Mit dem Verkäufer ist eine gleichlautende Provisionsvereinbarung geschlossen worden (Provisionsteilung gem. § 656c BGB).

Besichtigung:

Gerne erwarten wir Ihre Terminvorschläge zu einer ausführlichen Besichtigung und Besprechung.



Hausansicht



Gartenansicht



Gartenansicht

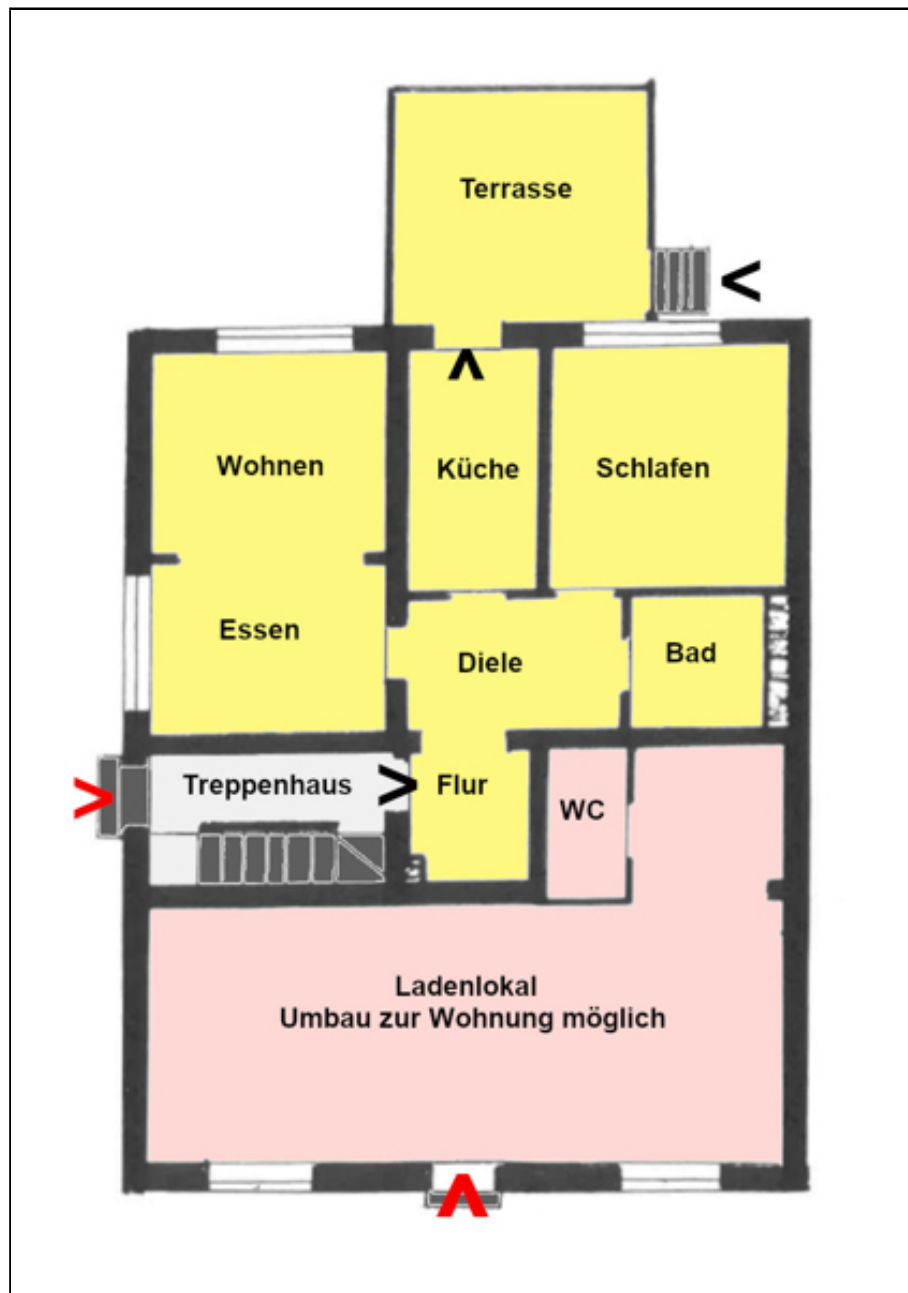


Garten



Garten





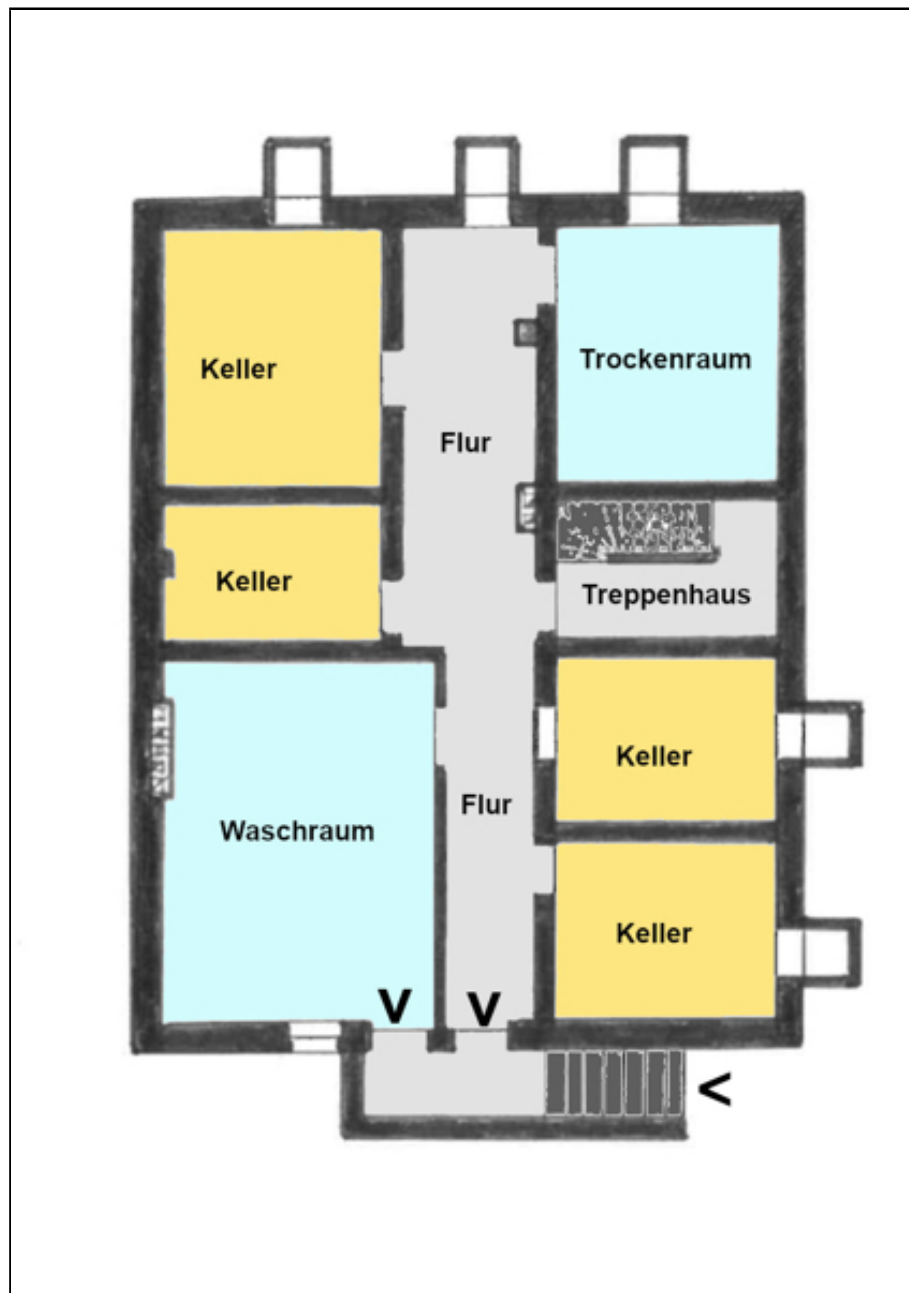
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.