

Kapitalanlage: moderne Doppelhaushälfte mit Einzelgarage in Duisburg-Hamborn



Kaufpreis
350.000 €

Wohnfläche
100,9 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

089-33995-0
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	21,5 m²
Wohnfläche	100,9 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	248 m²
vermietbare Fläche	100.0
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen Laminat
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	NEIN
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Oste n

Zustand

Baujahr	2009
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	101.50

Objekt-Titel

Kapitalanlage: moderne Doppelhaushälfte mit Einzelgarage in Duisburg-Hamborn

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
LEFHZXC
.....
Objekt-Nr.:
HPR-DÜS-RK724-
HeSc
.....



MAKROLAGE:

Die kreisfreie Stadt Duisburg zählt zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten im westlichen Ruhrgebiet und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, einer der größten Ballungsräume Europas. Die Stadt ist insbesondere durch ihren weltweit bekannten Binnenhafen geprägt, der als einer der wichtigsten Logistikstandorte Europas gilt.

Duisburg verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über mehrere Autobahnen bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Essen und Oberhausen. Darüber hinaus sorgt ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln für eine gute innerstädtische und regionale Erreichbarkeit.

MIKROLAGE:

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Röttgersbach im Bezirk Hamborn, einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend aufgelockerter Bebauung. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern und vermittelt ein ruhiges und nachbarschaftlich geprägtes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzend hierzu bieten die umliegenden Stadtteile ein erweitertes Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen sowie medizinischer Versorgung.

Ausstattungs-Beschreibung

- ** Großer überdachter Terrassenbereich mit Outdoorküche und Loungesitzecke
- ** Fußbodenheizung im Bad
- ** Separate Einzelgarage
- ** Neue Photovoltaikanlage von 2025
- ** Wasserspeicher
- ** Sehr gepflegter Zustand

Objektbeschreibung

Mit dieser Immobilie erwerben Sie eine moderne und sehr gepflegte Kapitalanlage.

Massiv erbaut im Jahr ca. 2009 bietet die nicht unterkellerte Doppelhaushälfte insgesamt ca. 101 m² Wohnfläche und zusätzliche 22m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden.

Die Immobilie weist einen sehr guten Pflegezustand auf und ist modern und familienfreundlich eingerichtet.

Das Erdgeschoss ist klassisch aufgeteilt und bietet ein großes Wohn-Esszimmer, eine Küche, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die sehr große überdachte Terrasse, die mit einer Outdoorküche und Loungesitzecke nicht nur in den Sommermonaten für gemütliche und erholsame Stunden genutzt werden kann.

Im Dachgeschoss befinden sich das moderne Hauptbad mit Dusche und Wanne sowie 3 kleine Schlafzimmer. Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut aber nicht in der Wohnfläche enthalten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2008. Im Hauptbad sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Temperaturen. Im restlichen Haus sind Heizkörper vorhanden. Zusätzlich gibt es eine neue Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2025.

Eine Einzelgarage wenige Meter entfernt vom Haus ergänzt dieses Angebot.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 350.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.200,- €.

sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine unbefristete Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich









