



47167 Duisburg

Kapitalanlage: moderne Doppelhaushälfte mit Einzelgarage in Duisburg-Hamborn



350.000 €

Kaufpreis

100,9 m²

Wohnfläche

248 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,9 m ²
Nutzfläche	21,5 m ²
Grundstücksfläche	248 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	100
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.03.2035
Baujahr (Haus)	2009
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	101.50
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	2009
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

befuerung.erdgas_leicht	1
-------------------------	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

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



Beschreibung

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 Rückmiete 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,- €.

Lage

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.

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.



qiv
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

















































