

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Duisburg Rheinhausen

### 30 Fam. Haus mit 12 Garagen



Objekt-Nr. **OM-328043**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.390.000 €**

Ansprechpartner:  
Jordan Immobilien  
Telefon: 0179 3605107

Gartenstr. 23,24,25 & Moerserstr. 31  
47226 Duisburg Rheinhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.049,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Garagen	12
Zimmer	68,00	Stellplätze	5
Wohnfläche	1.925,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

IST JNKM: 160 000€/Jahr.

Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 1965 in Massivbauweise errichtet und verfügen über insgesamt 30 Wohneinheiten und 12 Garagen auf einem 3.049 m<sup>2</sup> großen Sonnengrundstück im Duisburger Stadtteil Rheinhausen.

Die Immobilien befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand, und wurden in den vergangenen Jahren umfangreich saniert.

- Wärmeschutzfassade
- Eingangs- und Briefkastenanlage erneuert
- 1999 Sanierung und Dämmung der Flachdächer
- 2021 neuer Brenner für die Heizungsanlage

Der überwiegende Teil der Wohneinheiten ist saniert/teilsaniert und wurde sukzessive mit neuer Elektrik und neuen Bädern ausgestattet. Nahezu alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon.

Aufteilung der Wohneinheiten:

9x1 Zimmer: 37m<sup>2</sup>

15x3 Zimmer: 69m<sup>2</sup>

6x4 Zimmer: 96m<sup>2</sup>

Angrenzend an das Grundstück ist es möglich einen Bauplatz mit 1.900qm für 450 000€ zu erwerben. Ein Beispiel einer Projektierung liegt vor.

## Ausstattung

Die Immobilien befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand, und wurden in den vergangenen Jahren umfangreich saniert.

- Wärmeschutzfassade
- Eingangs- und Briefkastenanlage erneuert
- 1999 Sanierung und Dämmung der Flachdächer
- 2021 neuer Brenner für die Heizungsanlage

Der überwiegende Teil der Wohneinheiten ist saniert/teilsaniert und wurde sukzessive mit neuer Elektrik und neuen Bädern ausgestattet. Nahezu alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Dieses sehr gepflegte Haus liegt in beliebter und ruhiger Lage, angrenzend am Volkspark und Kleingartenanlagen. Die prädestinierte Lage spricht für eine gute Nachbarschaft. Den attraktiven Toeppersee können Sie in 15-minütiger Autofahrtzeit erreichen. Er lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder zum gemütlichen Verweilen ein. Im Stadtteilzentrum Rheinhausen finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten). Die Stadtteile Moers Schwafheim, Rumeln-Kaldenhausen,

Asternlagen, Winkelhausen und Friemersheim grenzen direkt an Rheinhausen und der Rhein ist ebenfalls in der Nähe.

Die Anschlussstellen zur A40, A 59 und A3 sind ebenso schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Straßensicht



# Exposé - Galerie



Renovierte 1 Zimmer Wohnung



# Exposé - Galerie



Küche



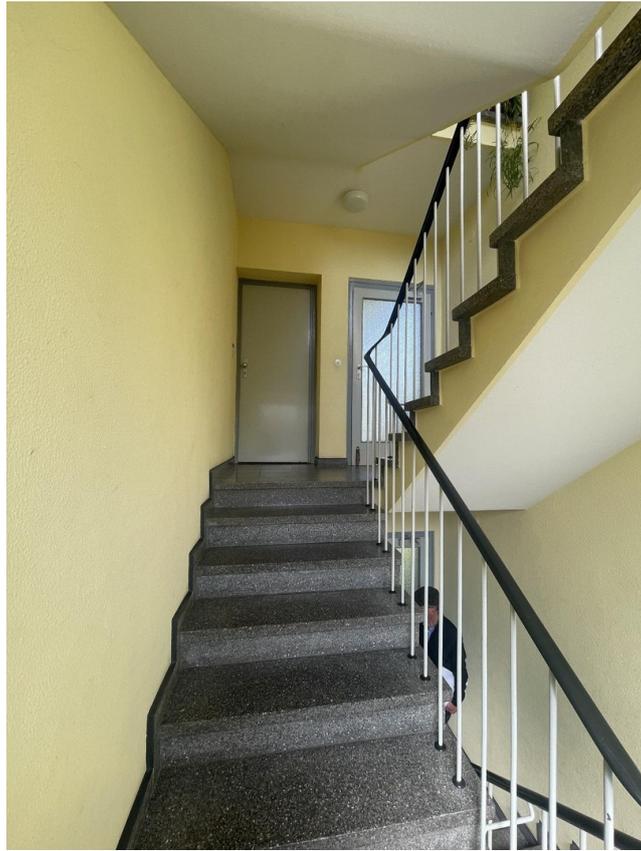
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Hausflur



Vermietete Wohnung

# Exposé - Galerie



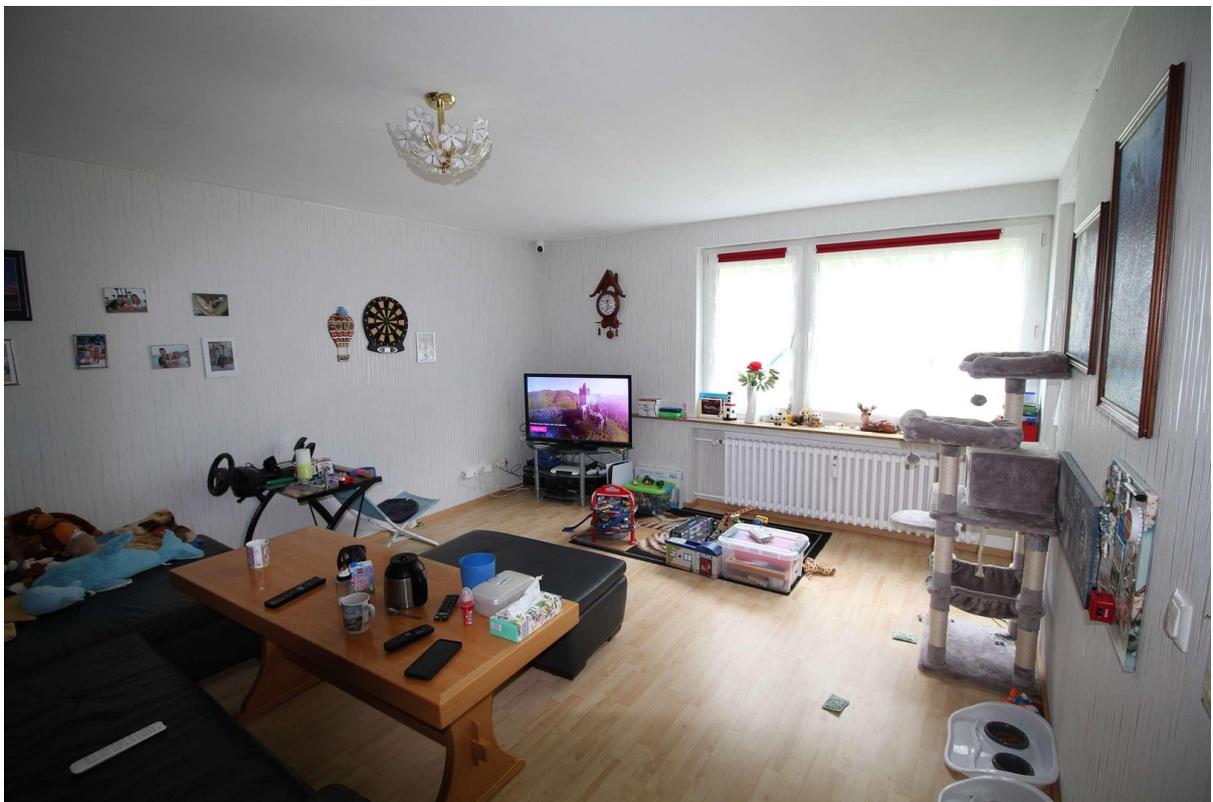
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



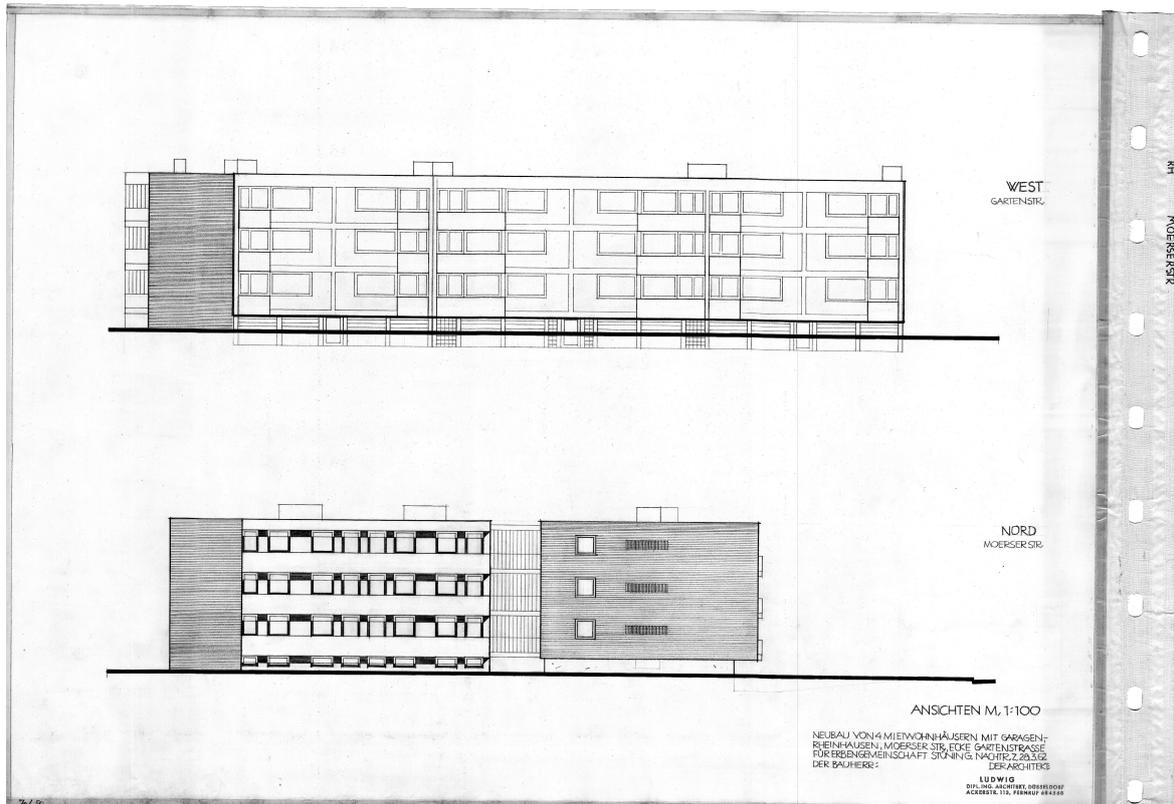
# Exposé - Galerie



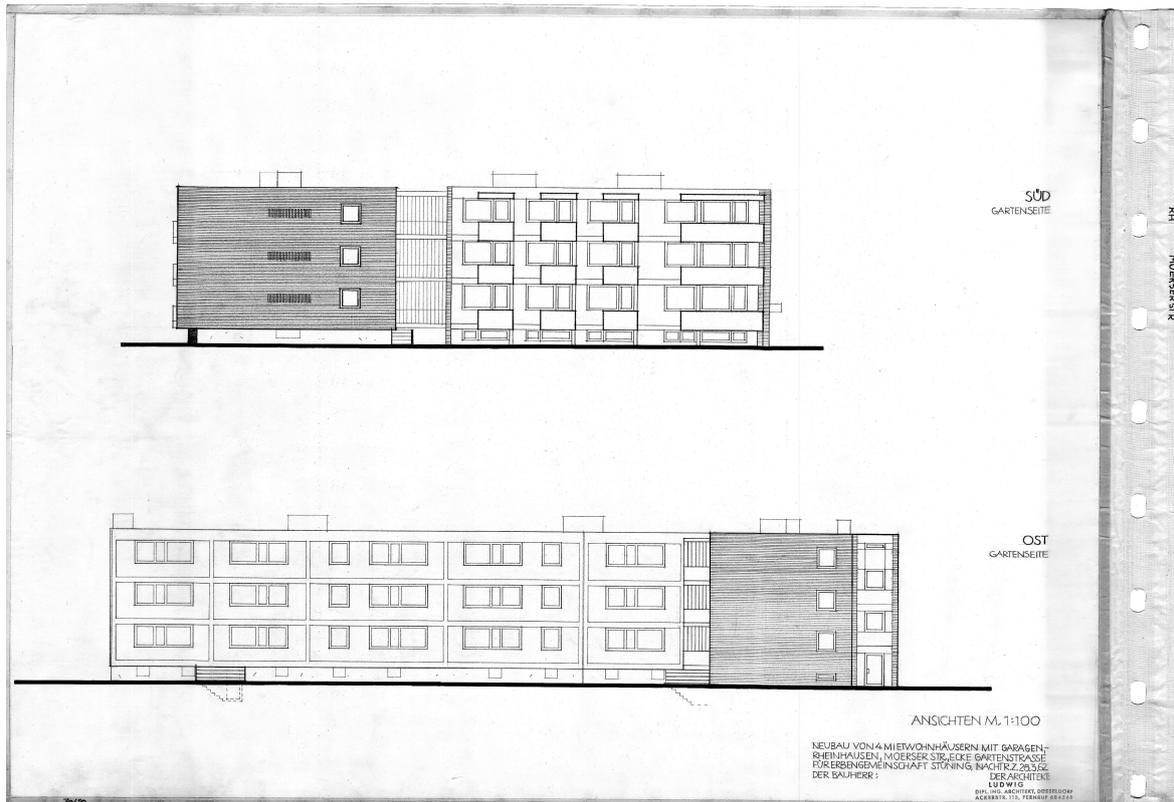
# Exposé - Galerie



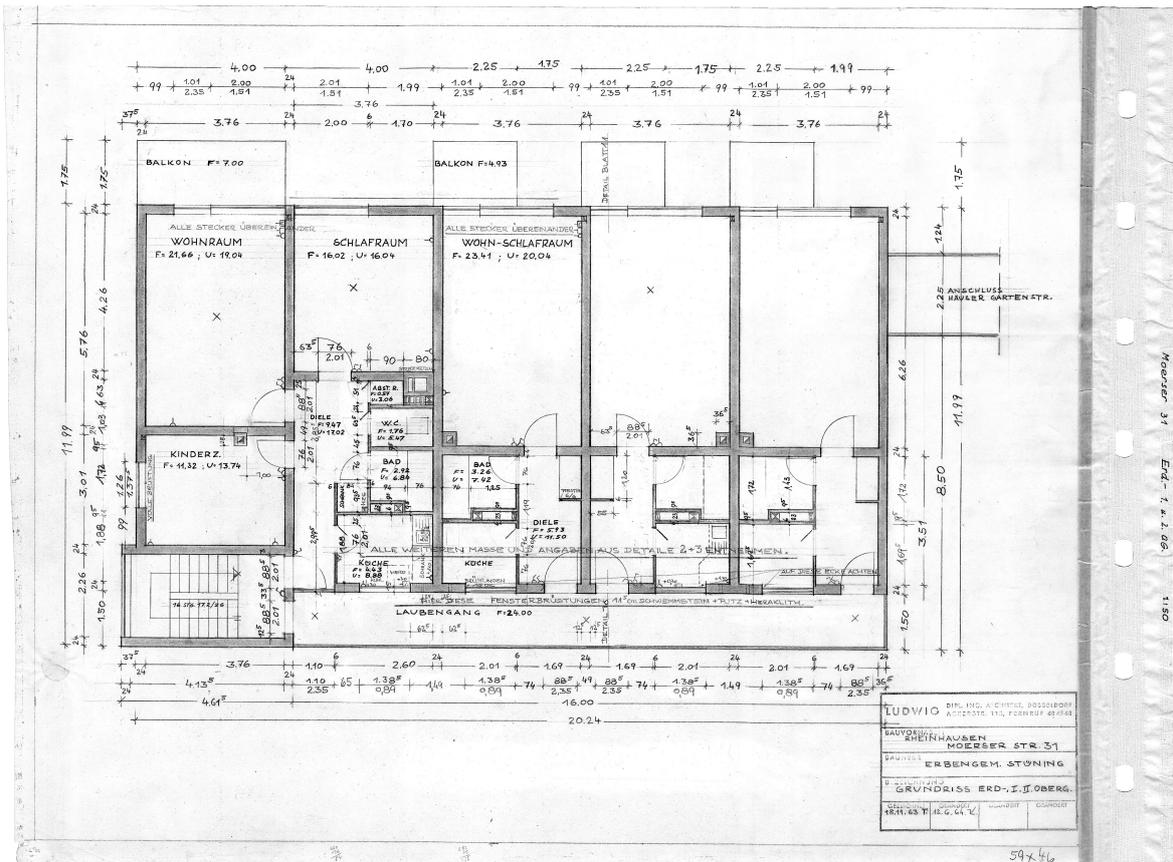
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



LUDWIG  
 BAUVEREIN  
 ERBENGEN STR. 31  
 ERBENGEN, STÜNING  
 GRUNDRISS ERD- I. J. OBERG.  
 18.11.83

59x46

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

