



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-56888

Potenzial fürs Kapital: Solide, attraktive Kapitalanlage in Top-Lage direkt an den Rheinauen.

Eckdaten

Kaufpreis	385.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.359,13 €
Jahresnettomiete	21.000,00 €
Faktor	20,4

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	283,0 m²
Grundstücksfläche	256,0 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Schlafzimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1912
Ausstattungskategorie	Standard
Stellplatzart	Carport
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.06.2031
Energiekennwert	113.0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	11.06.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Unser Anlageobjekt befindet sich im Duisburger Ortsteil Alt-Walsum. Alt-Walsum ist der kleinste Teil des Stadtbezirks Walsum. In Alt-Walsum kommen insbesondere Naturliebhaber auf Ihre Kosten. Die angrenzende Rheinaue, eines der größten Naturschutzgebiete mit einer reichen Artenvielfalt, erfreut sich großer Beliebtheit. Gemeinsam mit der Stadt Dinslaken bildet dieses Kleinod bedrohten Tier- und Pflanzenarten Zuflucht. Die Kaiserstraße, an der unser Haus liegt, bildet sozusagen die Grenze zwischen Naherholungsgebiet und Wohnbebauung.

Aus Alt-Walsum haben Sie zudem eine unmittelbare Fährverbindung nach Orsoy auf die linke Niederrheinseite. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenso im Ortskern, wie auch Ärzte, Schulen und Kindergärten und sind somit in wenigen Minuten erreichbar.

Also, eine rundum interessante Lage - sicherlich auch für Sie ...

Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem krisensicheren Investment? Sie streben nach Vermögensaufbau? Dann schauen Sie sich dieses Haus an ...

Unser Mehrfamilienhaus beherbergt vier Familien auf insgesamt 283 m² Wohnfläche. Dabei handelt es sich um zwei kleine 1,5-Zimmer-Apart-ments und um zwei große 4-Zimmer-Wohnungen, jeweils ca. 100 m² groß. Das in massiver Bauweise im Jahre 1912 errichtete Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie einem Dachgeschoss und ist voll unterkellert.

Dieses Haus befindet sich rundum in einem guten Zustand. Aufgrund der Lage, der Grundrisse und der Wohnungsgrößen sehen wir eine große Akzeptanz auf dem Markt für Vermietungen. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet. Aufgrund der aktuellen Mieteinnahmen in Summe von 21.000 EUR p.a. errechnet sich eine Rendite von 5,45 %. Mietzahlungen werden pünktlich überwiesen - Rechtsstreitigkeiten stehen nicht an. Für Oktober 2024 sind in allen vier Wohneinheiten Mieterhöhungen geplant, sodass die Jahresnettokaltmiete auf 23.500 EUR anwächst.

Die detaillierten Mieteinnahmen (Miete pro m² und Wohneinheit) und weitere Detailinformationen teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit. Übrigens: Sie zahlen KEINE zusätzliche Käuferprovision!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Alle Wohnungen sind mit Laminat und Fliesen ausgelegt, verfügen über eine gute Raumaufteilung und sind ebenso komplett wie stabil vermietet. Zusätzlich punktet das Haus mit einem kleinen Garten. Im Bereich des Kellereingangs steht hierfür eine ca. 10 m² große überdachte Terrasse zur Verfügung.

- 1. EG links, 43,50 m²; vermietet seit August 2019*
- 2. EG rechts, 45,50 m²; vermietet seit August 2019*
- 3. OG, 98,91 m²; vermietet seit April 2018*
- 4. DG, 95,36 m²; vermietet seit Februar 2023*

Wichtiges zusammengefasst:

- familienfreundliche Grundrisse der Wohnungen*
- sehr schöne Lage in Duisburg Alt-Walsum*
- solides Mieterklientel ohne Mietrückstände*

Im Keller befindet sich außerdem eine zentrale Gasheizung (Wolf Brennwert CGB 24, Klasse A, mit witterungsgeführter Regelung) aus dem Jahr 2014. Fahrräder werden im Carport rechts neben dem Haus abgestellt. Der gemütlich angelegte Garten steht allen Bewohnern offen und lädt zum Grillen und Entspannen ein.

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

*Besichtigen Sie Ihr neues Zuhause online mit dem virtuellen 360° Rundgang unter:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2318761> und im Anschluss persönlich mit uns.*

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

*FALC Immobilien Mülheim an der Ruhr
Mobil (09:00 - 17:30 Uhr): 0178 - 2000 252
Büro (09:00 - 17:30 Uhr): 0208 - 628 03 888*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

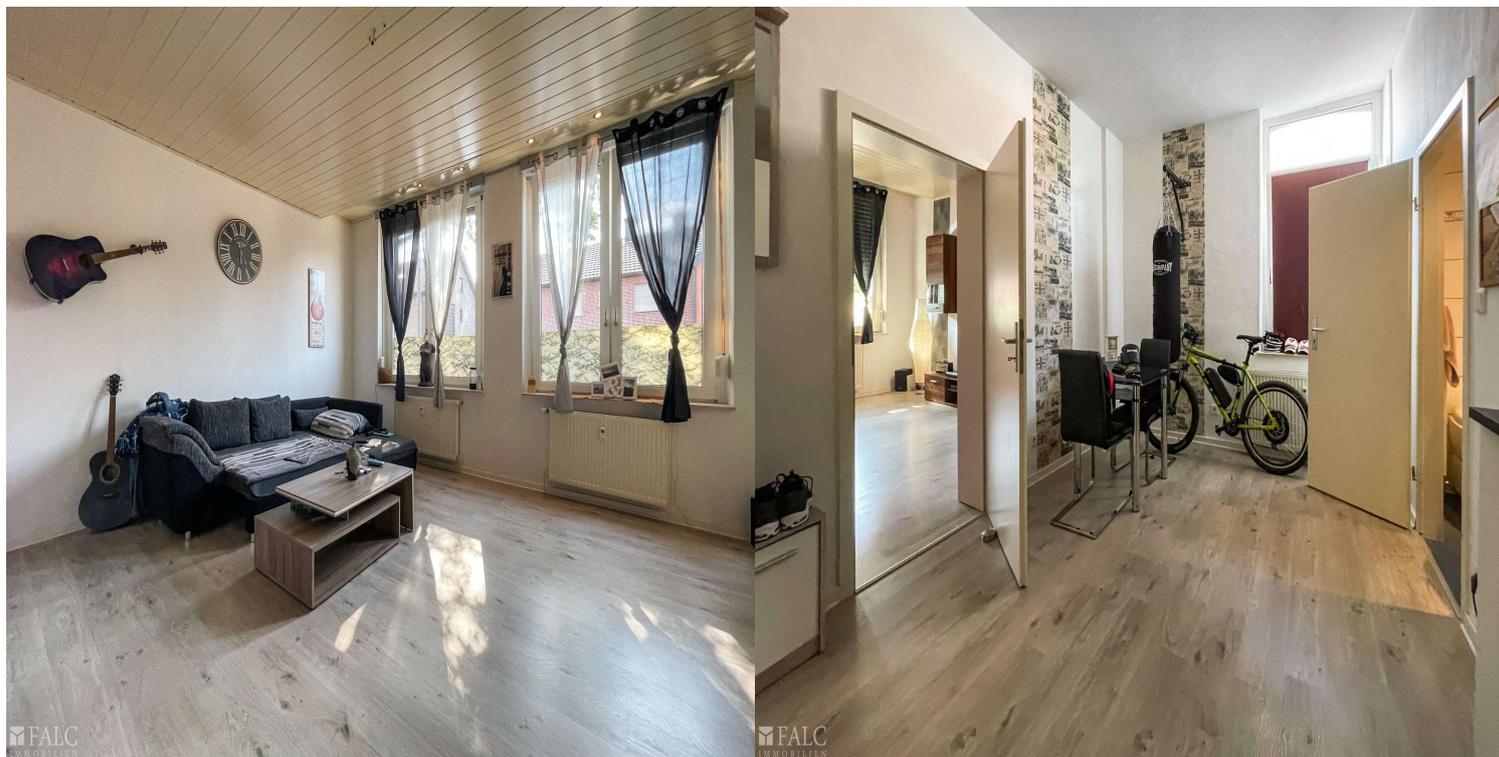
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



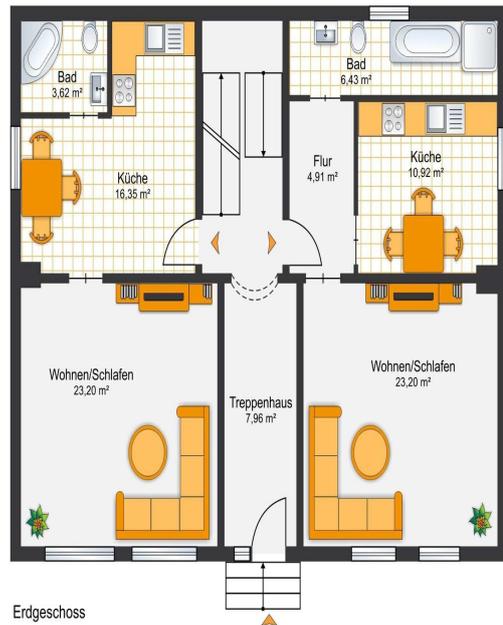
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)