DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66582-8721

47495 RHEINBERG

Mehrfamilienhaus mit 5 WE und viel Potenzial in Innenstadtlage von Rheinberg - Bieterverfahren!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 212 m²	ca. 214 m²	8	248.000 €



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**248.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**11.093 €**
Wohnfläche	**ca. 212 m²**
Zimmer	**8**
Grundstücksfläche	**ca. 214 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 212 m²**
Verfügbar ab	**nach Absprache**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1953**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Etagen	**2**

Wohneinheiten	**5**
Käuferprovision	**3.57 %**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**23.08.2036**
Ausstellungsdatum	**24.08.2026**
Endenergiebedarf	**275 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Lorenzo Durante
Tel. 02841-91990
info@hoffmann-ivd.de



Treppenhaus

Objektbeschreibung

Das in 1953 wiederaufgebaute Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten steht auf einem ca. 214 m² großen Grundstück mit einem großzügigen Innenhof. Es bietet insgesamt ca. 212 m² Wohnfläche, folgendermaßen verteilt:
EG und 1. OG links je eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51 m², EG und 1. OG rechts je ein Appartement mit ca. 33 m² Wohnfläche, die Wohnung im DG hat ca. 45 m² Wohnfläche.
Hinzu kommen noch ein gemeinschaftlicher Lagerraum im DG (ggfls. ausbaufähig) sowie die Kellerräume.

Lorenzo Durante
Tel. 02841-91990
info@hoffmann-ivd.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das 5-Familienhaus profitiert von einer attraktiven und zentrumsnahen Lage in Rheinberg. Das Objekt liegt direkt am Rande der Rheinberger Fußgängerzone und der historischen Altstadt!

Cafés, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind daher bequem zu Fuß zu erreichen.

Lorenzo Durante
Tel. 02841-91990
info@hoffmann-ivd.de



Wohnraum EG links



Wohn-Schlafraum Apt. EG rechts

Lorenzo Durante

Tel. 02841-91990

info@hoffmann-ivd.de



Küche Apt. EG rechts



WC Apt.

Lorenzo Durante

Tel. 02841-91990

info@hoffmann-ivd.de



Wohnzimmer 1. OG links



Schlafzimmer 1. OG links

Lorenzo Durante

Tel. 02841-91990

info@hoffmann-ivd.de



Küche 1. OG links



Bad 1. OG links

Lorenzo Durante
Tel. 02841-91990
info@hoffmann-ivd.de



Wohn-Schlafraum Apt. 1. OG rechts



Küche 1. OG rechts

Lorenzo Durante

Tel. 02841-91990

info@hoffmann-ivd.de



Küche DG



Bad DG

Lorenzo Durante

Tel. 02841-91990

info@hoffmann-ivd.de



Wohnraum DG



Abstellfläche im DG

Lorenzo Durante

Tel. 02841-91990

info@hoffmann-ivd.de



Gas-Heizung



Innenhof

Lorenzo Durante

Tel. 02841-91990

info@hoffmann-ivd.de



Rückansicht

Lorenzo Durante

Tel. 02841-91990

info@hoffmann-ivd.de

Ausstattung

— Das Haus ist recht stark modernisierungsbedürftig. Besonders die beiden Appartements sollten für die Erzielung eines angemessenen Mietpreises vollumfänglich modernisiert werden. Die Bäder der Wohnungen auf der linken Hausseite wurden hingegen schon einmal modernisiert. Die Wohnungen machen einen einfachen, aber gepflegten Eindruck. Das Haus wird mit Gas beheizt, die Gas-Zentralheizung ist modern und stammt aus 2020. Teilweise sind schon doppeltverglaste Holzfenster verbaut. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Der Keller stammt noch aus dem Ursprungsbaujahr vor dem Wiederaufbau des Hauses und geht weit in den Innenhof hinein. Hier bestehen aktuell starke Undichtigkeiten, die zu Feuchtigkeitsansammlungen im Keller führen. Dies sollte in jedem Fall behoben werden.

Sonstiges

Aktuell sind vier der fünf Wohneinheiten vermietet. Die hieraus resultierende JNME liegt bei EUR 11.093,- und ist in jedem Fall steigerungsfähig. Bei Neuvermietung der Wohnung im 1. OG rechts könnte eine JNME von EUR 14.633 erzielt werden.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 24.08.2026 bis 23.08.2036
Endenergiebedarf Wärme: 275,6 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: H
Baujahr: 1953

Das Objekt wird im Bieterverfahren verkauft. Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte unserem ausführlichen Exposé.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.
Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!
Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

Lorenzo Durante
Tel. 02841-91990
info@hoffmann-ivd.de



Ihr Ansprechpartner

Lorenzo Durante

Hoffmann Immobilien GmbH

Telefon: 02841-91990

E-Mail: info@hoffmann-ivd.de

Diese Immobilie online