



Wohnfläche

**706 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**24**



Grundstücksfläche

**822 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**1.190.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 1.190.000 €

Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen 51.000,00

Mieteinnahmen (soll) 70.000,00

Nettorendite 5,88

### Ausstattung

Heizung Fern

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Bauweise Massiv

Dachform Walmdach

## Flächen

Wohnfläche	706 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	822 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	706
Vermietbare Fläche	706
Anzahl Zimmer	24.0
Anzahl Schlafzimmer	24
Anzahl Badezimmer	9
Wohneinheiten	9

## Zustand

Baujahr	1977
Zustand	-

## Sonstiges

Objektnummer	134688NW
Objekt-ID	FIO-10517331300
Anbieter-ID	121800

## Objektbeschreibung

Das solide errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem 822 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet insgesamt 706 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ursprünglich erbaut im Jahr 1977, wurde es kontinuierlich renoviert und modernisiert.

Im hinteren Bereich des Anwesens befinden sich 3 Garagen und 5 Stellplätze für Fahrzeuge. Ein separater Eingang im Keller ermöglicht die sichere Aufbewahrung von Fahrrädern.

Die meisten Wohnungen wurden in den letzten Jahren stetig renoviert.

Weitere Sanierungsarbeiten:

- Heizungsumstellung auf Fernwärme 2010
- Dachdämmung und Dachstuhl 2013
- Außenmauerdämmung Seite 2003
- Fenster 1998

## sonstige Angaben

Aus Diskretionsgründen, zum Schutze der Mieter und auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers laden wir Sie vor der ersten Begehung zu einem Gespräch in unserem Kundencenter ein, dort werden Ihnen aussagekräftige Unterlagen und Bilder zum Objekt vorgestellt. Ferner ist das Vorliegen von aussagekräftigen Bonitätsunterlagen vorteilhaft.

Der Energieausweis des Objekts wird bei den Besichtigungsterminen zur Einsicht ausliegen.

Einige Einbauküchen stehen zur Disposition, wodurch sich die Grunderwerbsteuer um einen Teilbetrag mindert.

Bei weiteren Rückfragen können Sie mich unter folgender Rufnummer erreichen:

Andre Apitzsch

Tel.: 0177 6773036 VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



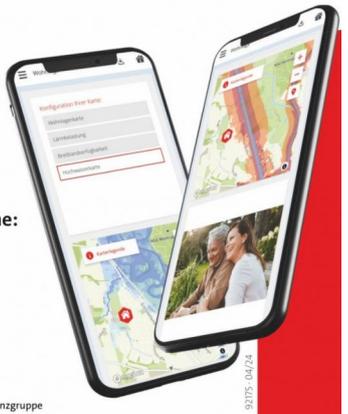
Straßenansicht



Vorderansicht



Rückansicht

**Ich berate Sie gerne:**

**Andre Apitzsch**  
 Immobilienberater

Ostwall 191  
 47798 Krefeld  
 Telefon: 02151 569840  
 E-Mail: andre.apitzsch@beratung.lbs-mw.de  
 www.lbs-krefeld.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.  Finanzgruppe

00175-04/24

Check deine Immo



Wohnzimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG



Küche 1.0G



Schlafzimmer 1.0G



Ankleidezimmer 1.0G



Badezimmer 1.0G



Balkon 1. OG



Wohnzimmer Souterrainwohnung



Küche Souterrainwohnung



Bad Souterrainwohnung



Treppenhaus

## Energiepass

Gültig bis	02.04.2034
Energieverbrauchskennwert	91,50
Primär Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1977
Ausstellungsdatum	01.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Das Mehrfamilienhaus liegt in Alt-Wasum nahe der Rheinauen. Die Rheinauen in Walsum sind ein über 500 ha großes Naturschutzgebiet. Artenreichtum und weitläufige Landschaften lassen einen das rege Treiben der Stadt vergessen. Duisburg-Walsum liegt am Niederrhein und im Nordwesten des Ruhrgebietes. Als nördlichster Stadtteil von Duisburg grenzt im Norden an die Stadt Dinslaken und im östlichen Stadtbereich an den Oberhausener Stadtteil Holten.

Kindergärten, Grundschulen, Ärzte, Bäcker und der Rhein befinden sich in der direkten Umgebung.

Ihr Ansprechpartner

**Andre Apitzsch**

Telefon: 02151 569840

E-Mail: [krefeld@immo.lbs-nw.de](mailto:krefeld@immo.lbs-nw.de)

