

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,  
Versicherungen, Wesel**



**Wenn nicht jetzt! Wann dann? Hier investieren Sie in  
ZWEI solide Mietshäuser Duisburg Röttgersbach**

AW-K4846

Objektnummer

1969

Baujahr

625 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

1.630 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

25

Zimmer

## Die Immobilie

Es handelt sich hier um zwei Häuser mit einmal 8 Wohnungen und einmal 3 Einheiten (eigentlich 4WE, in einem Haus wurde eine Erdgeschoss-Wohnung an eine Mieterin verkauft).

Alle Wohnungen sind in angenehmen Größen mit 2-3 Zimmern , Küche, Diele Bad mit Fenster und teilweise mit Balkon. Foldende Wohnungsgrößen sind vorhanden

2 x ca. 77 m<sup>2</sup>

6 x ca. 62 m<sup>2</sup>

2 x ca. 40 m<sup>2</sup>

1 x ca. 46 m<sup>2</sup>

dazu noch 13 Garagen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>625 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.630 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>830 m<sup>2</sup></b>
Vermietbare Fläche	<b>625 m<sup>2</sup></b>
Gewerbeeinheiten	<b>13</b>
Zimmer insgesamt	<b>25</b>
Etagen	<b>3</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>13</b>
Balkone	<b>8</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1969</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

Zeitgemäße Grundrisse, Bäder mit Fenster und Wohnungen in den Vollgeschossen mit Balkonen. Ca. 1980 sind die Fenster, sowie die Elektroleitungen erneuert worden.

Kaltmiete insgesamt monatlich inklusive Garagen 3.887,20 EUR

Sollmiete ca. 6,00 EUR/m<sup>2</sup> x 4.431,38 EUR mtl.

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Laminat</b>
Badausstattung	<b>Fenster</b>

✓ Rollläden

## Lage & Infrastruktur

Absolut gute und beliebte Infrastruktur durch die Nähe zum kleinen Einkaufskern Ziegelhorststraße mit Banken, Ärzten, Supermärkten und alles was man zum Leben braucht.

Kurze Wege zur AB59 und AB 3. Naherholung vor der Tür im Mattlerbusch und Golfplatz. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend mit kleinen Siedlungs- und Einfamilienhäusern bebaut. Alle Straßen sind voll erschlossen und in sehr guten Zustand.

## Preise

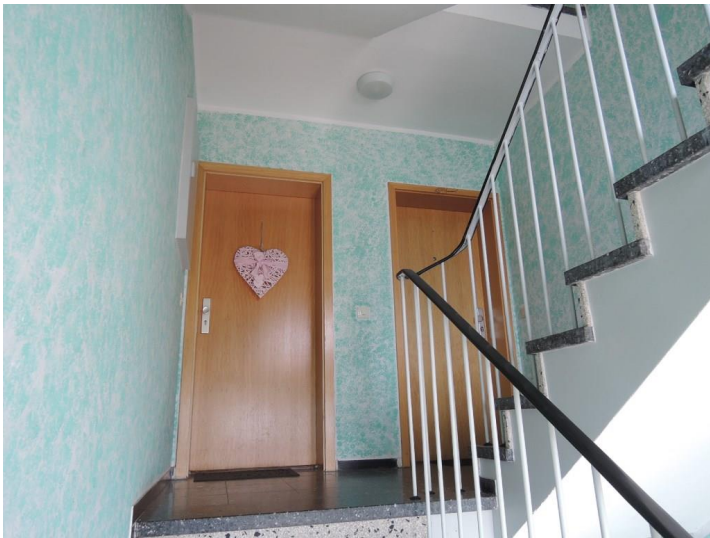
Kaufpreis	<b>799.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>
Aktuelle Mieteinnahmen pro Jahr	<b>46.646 €</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.02.2092</b>
Endenergiebedarf	<b>94 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1984</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>23.02.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen













## Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-16**

Mobil **0163 3904664**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen