

Ich makle anders als andere!







**Objektnummer A707** 

## Orsoy - ++ V E R K A U F T ++ Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial ++

#### Eckdaten

Wohnfläche 290,0 m²
Grundstücksfläche 384,0 m²
Anzahl Zimmer 10,0
Baujahr 1930
Zustand Gepflegt
Letzte Modernisierung 2.022

ORTMANN IMMOBILIEN Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: <u>+49 (0)2151 – 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 – 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u> <u>Online ansehen</u>



#### Ich makle anders als andere!

Ausstattungskategorie Standard Heizungsart Zentral Befeuerung Gas

### Energieausweis

Energieausweistyp Verbrauchsausweis Gültig bis Ab dem 01.05.2014 Energiekennwert 155,10 kWh/(m²\*a)

Mit Warmwasser Nein Energieträger Gas Energieeffizienzklasse E Baujahr 1930

### Objektbeschreibung

#### Lage

Orsoy am Rhein ist ein Stadtbezirk der nordrhein-westfälischen Stadt Rheinberg am linken Niederrhein.

Orsoy ist wegen der Rheinpromenade, seiner Festungsmauern und seiner historischen Bebauung ein beliebter Ausflugsort, von dem mit der Rheinfähre Orsoy–Walsum zum rechtsrheinisch gelegenen Duisburger Stadtteil Walsum übergesetzt werden kann.

Dieses Renditeobjekt befindet sich in einer ruhigen Lage am südlichen Wallpromenadenring.

Die zentrale Lage bietet fußläufig Gastronomie, sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Der Autobahnanschluss an die BAB 42 ist gut erreichbar.

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: <u>+49 (0)2151 – 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 – 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u> Online ansehen

#### Ich makle anders als andere!

#### **Objektbeschreibung**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit angrenzenden großzügigen Grünanlagen.

Es handelt sich um 4 vermietete Wohneinheiten – 2 weitere Wohneinheiten im DG als Ausbaupotenzial - sowie einer Lagerfläche.

EG

3 Zimmer, K,D,B, Abst.- ca. 89,70 m<sup>2</sup>

2 Zimmer K,B - ca. 55 m<sup>2</sup>

OG

2 Zimmer, K,D,B - ca. 69 m<sup>2</sup>

2 Zimmer, K,D,B - ca. 75 m<sup>2</sup>

Wohnfläche aktuell: ca. 290 m²

Das Dachgeschoss ist ausbaubar - es liegt eine gültige Nutzungsänderung vor. Ausbaupotenzial:

1 Zimmer, Wohnküche, Bad – ca. 69,55 m<sup>2</sup>

2 Zimmer, Wohnküche, Bad – ca. 72,45 m<sup>2</sup>

Lagerfläche im Anbau - unbeheizt, kein Wasseranschluss - eigener Stromzähler - ca. 60 m²

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: <u>+49 (0)2151 – 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 – 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u> <u>Online ansehen</u>

Ich makle anders als andere!

#### Ausstattung

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist 1930.

Das Mehrfamilienhaus wurde stetig instandgehalten.

Der technische und optische Zustand ist gut.

bereits erfolgte Sanierungsmaßnahmen:
Erneuerung der Fenster
Fassade, Wärmedämmputz, Wetterseite zusätzliche Dämmung
Dach - gedämmt
Elektrik erneuert
Heizungsanlage 2014 - Energieträger Gas
der Anschluss für das Internet ist auf dem neusten Stand

Die Grundrissaufteilungen sind im Verhältnis zur Wohnungsgröße gut gelöst.

vollunterkellert zweigeschossige, massive Bauweise

#### Sonstiges

Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Eigentümers dienten zur Erstellung dieses Exposés. Ich bitte um Verständnis, dass ich trotz sorgfältiger Prüfung, keine Gewähr für deren Richtigkeit übernehmen kann.

LIEBE KAUFINTERESSENTEN: Wenn Sie uns eine E-Mail-Anfrage senden, möchten wir Sie bitten, uns Ihren Namen sowie eine Telefonnummer mitzuteilen. Danke!

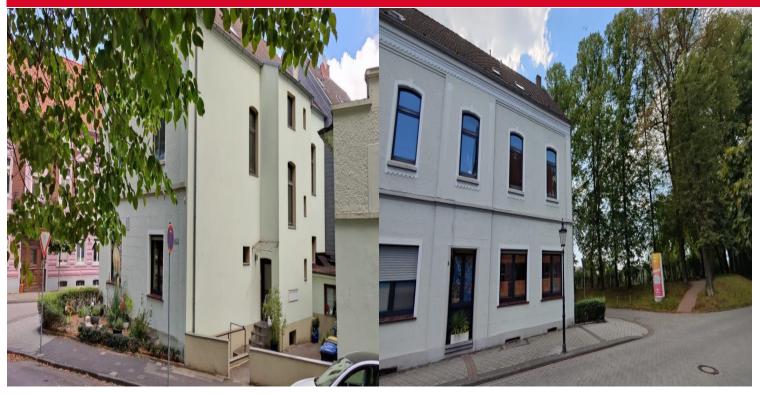
ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: <u>+49 (0)2151 – 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 – 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u> Online ansehen



Ich makle anders als andere!



Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: +49 (0)2151 - 5350697 | Mobil: +49 (0)178 - 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com

Online ansehen



Ich makle anders als andere!



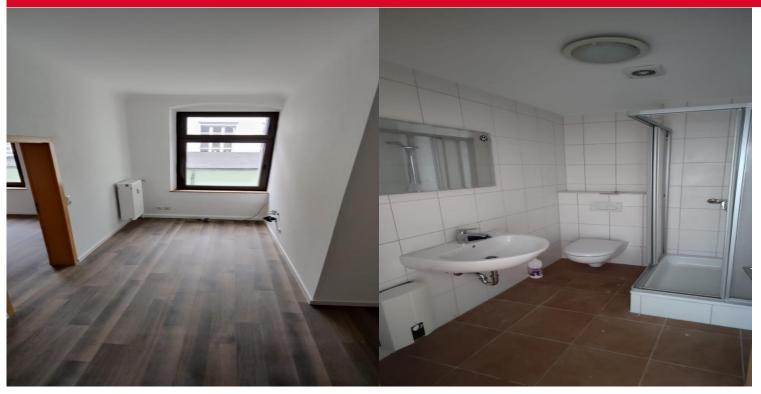
**ORTMANN IMMOBILIEN Dipl.-Ing. Sabine Ortmann** 

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: <u>+49 (0)2151 – 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 – 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u> <u>Online ansehen</u>



Ich makle anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN** 

Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: +49 (0)2151 - 5350697 | Mobil: +49 (0)178 - 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com

Online ansehen



Ich makle anders als andere!



Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: +49 (0)2151 - 5350697 | Mobil: +49 (0)178 - 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com

Online ansehen



Ich makle anders als andere!



Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld