

EXPOSÉ

Anlageobjekt "RenditeRitter" in Du-Meiderich



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 47137 Duisburg
Baujahr: 1964
Wohnfläche (ca.): 408,21 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 408,21
Grundstücksfläche (ca.): 642 m²
Bauweise: Massiv
Anzahl Stellplätze: 5
Sonstiges: Anzahl 5

Kaufpreis
€ 480.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Mehrfamilienhaus

> Duisburg

> 408,21 m² Fläche

> Objektnummer: 2366



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	47137 Duisburg
Baujahr	1964
Wohnfläche (ca.)	408,21 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	408,21 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	642 m ²
Kaufpreis	480.000,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	5
Sonstiges	Anzahl 5
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	170,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
x-fache der Jahresnettomiete	13,73
Mieteinnahmen p.a. (IST)	34.968,- €
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Manche Häuser sprechen nicht laut - sie überzeugen durch Substanz. Genau so ein Objekt erwartet Sie hier in Duisburg-Meiderich.

Auf einem 642 m² großen Grundstück befindet sich dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964 mit insgesamt ca. 408 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Wohneinheiten. Die klassische und gut vermietbare Aufteilung macht die Immobilie zu einer soliden Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive.

Die Wohnungen verteilen sich auf Erdgeschoss (ca. 98 m²), 1. Obergeschoss (ca. 52 m² und ca. 88 m²) sowie 2. Obergeschoss (ca. 88

m² und eine ca. 82 m² große Maisonettewohnung mit Dachgeschossanteil). Für das Dachgeschoss liegt eine Ausbaugenehmigung aus dem Jahr 1995 vor.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Modernisierungen umgesetzt: Balkonsanierung inklusive neuer Geländer, teilweise Fassadenarbeiten, überwiegend modernisierte Bäder sowie Kunststofffenster (Gartenseite 2014). Die Wohnungen werden über Gasetagenheizungen beheizt, deren Thermen sich zentral im Keller befinden - eine mögliche Umstellung auf eine Zentralheizung erscheint dadurch technisch gut umsetzbar.

Zusätzlich gehören fünf Garagen zum Objekt, die die Vermietbarkeit nachhaltig stärken.

Die aktuelle Mietsituation liegt unter Marktniveau und bietet damit attraktives Entwicklungspotenzial. Nach bereits abgestimmten Mietanpassungen ergibt sich eine Soll-Jahresnettokaltmiete von ca. 34.968 EUR, perspektivisch erscheint eine Entwicklung auf ca. 40.320 EUR jährlich realistisch.

Eine klassische Kapitalanlage mit Substanz, Entwicklungspotenzial und stabiler Struktur - ideal für Investoren, die langfristig denken und Werte nachhaltig aufbauen möchten.

Ausstattung:

- Zahlen, Daten
- Ca. 408 qm Wohnfläche
 - Ca. 642 qm Grundstück
 - BJ 1964
 - 5 Garagen
 - Jahreskaltmiete Ist 34.968,00 Euro
 - Jahreskaltmietpotenzial 40.320,00 Euro

Und Fakten

- Fünf abgeschlossene Wohneinheiten mit klarer Grundrisstruktur
- Maisonette-Einheit im 2. Obergeschoss
- Ausbau halbes Dachgeschoss 1995
- Duschbäder (nach 2000 modernisiert)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Fenster Gartenseite 2014 erneuert
- Fenster Straßenseite in 80er Jahre erneuert
- Umfangreich sanierte Balkonanlagen
- Erneuerung der rückwärtigen Fassade
- Dämmung im Bereich der Hofdurchfahrt
- Erneuerte Hauseingangstür
- Gasetagenheizungen - alle Geräte zentral im Keller installiert

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt im Herzen von Duisburg-Meiderich - einem Stadtteil

> Mehrfamilienhaus

> Duisburg

> 408,21 m² Fläche

> Objektnummer: 2366



mit gewachsener Struktur, stabiler Mietnachfrage und guter Anbindung. Hier verbindet sich urbanes Leben mit nachbarschaftlicher Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, was die Lage für Familien ebenso attraktiv macht wie für Berufspendler.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Bus- und Straßenbahnlinien erschließen das Umfeld, der Duisburger Hauptbahnhof ist zügig erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A42 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Zugleich bieten Grünflächen und Sportanlagen im Umfeld Raum für Erholung. Meiderich steht für Bodenständigkeit, Beständigkeit und eine verlässliche Vermietbarkeit - eine Lage mit Substanz und Perspektive.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande.

Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Erdgeschoss



Erdgeschoss

> Mehrfamilienhaus

> Duisburg

> 408,21 m² Fläche

> Objektnummer: 2366



Erdgeschoss



1. OG rechts



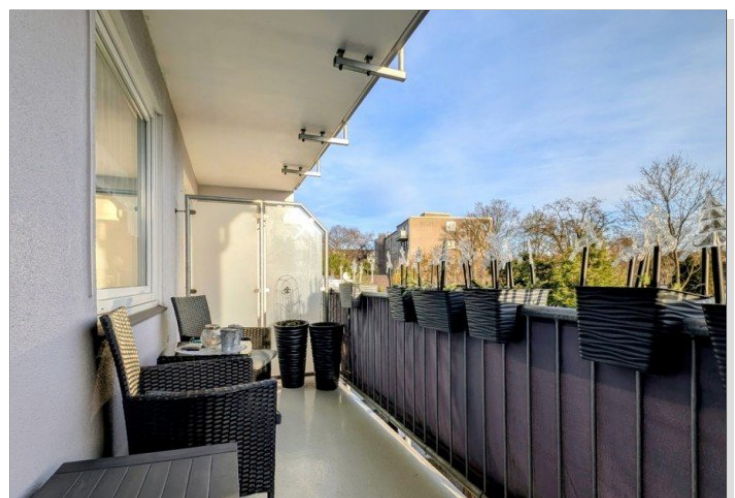
Erdgeschoss



1. OG rechts



1. OG rechts



1. OG rechts

> Mehrfamilienhaus

> Duisburg

> 408,21 m² Fläche

> Objektnummer: 2366



Balkon



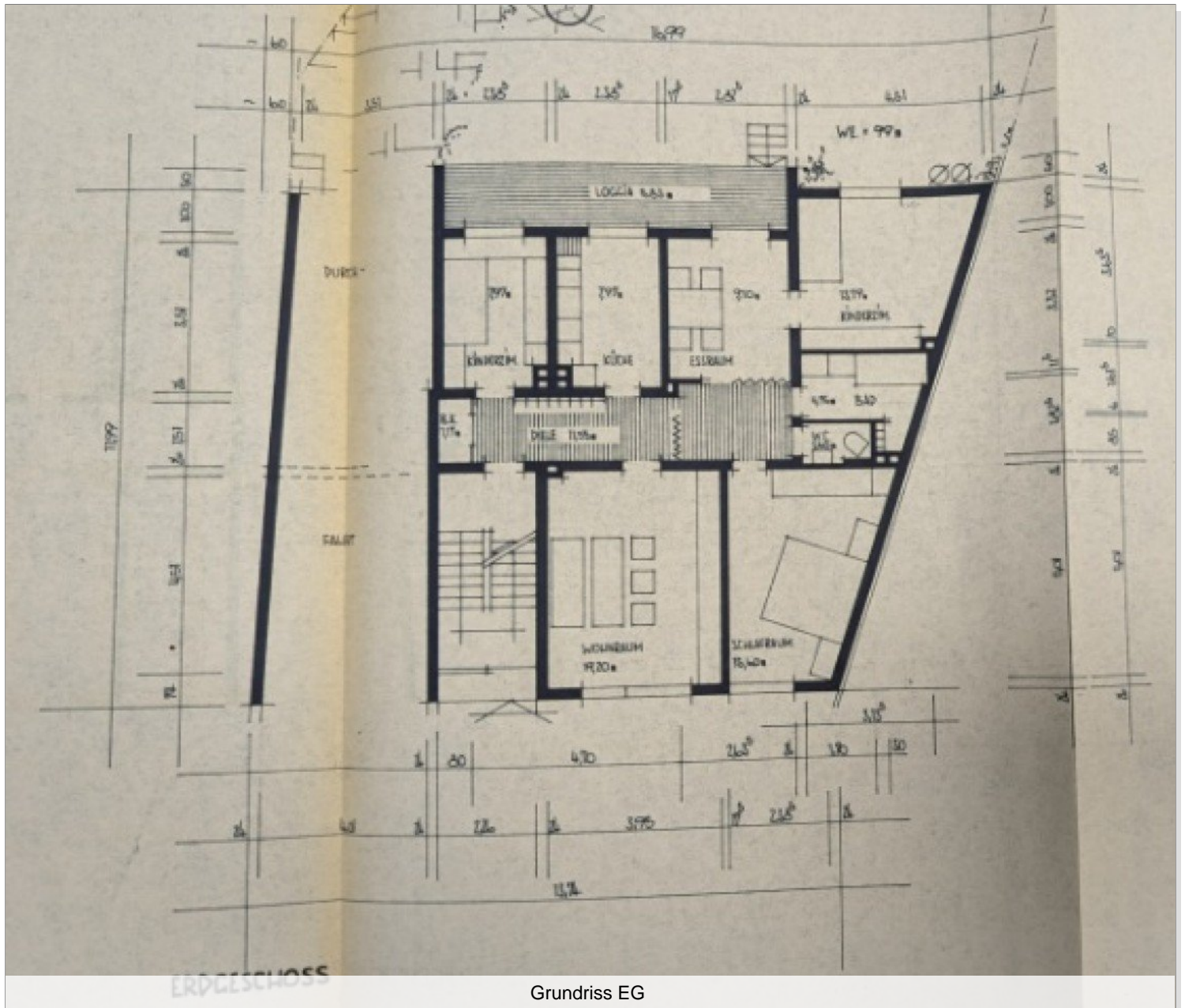
1. OG links

> Mehrfamilienhaus

> 408,21 m² Fläche

> Duisburg

> Objektnummer: 2366



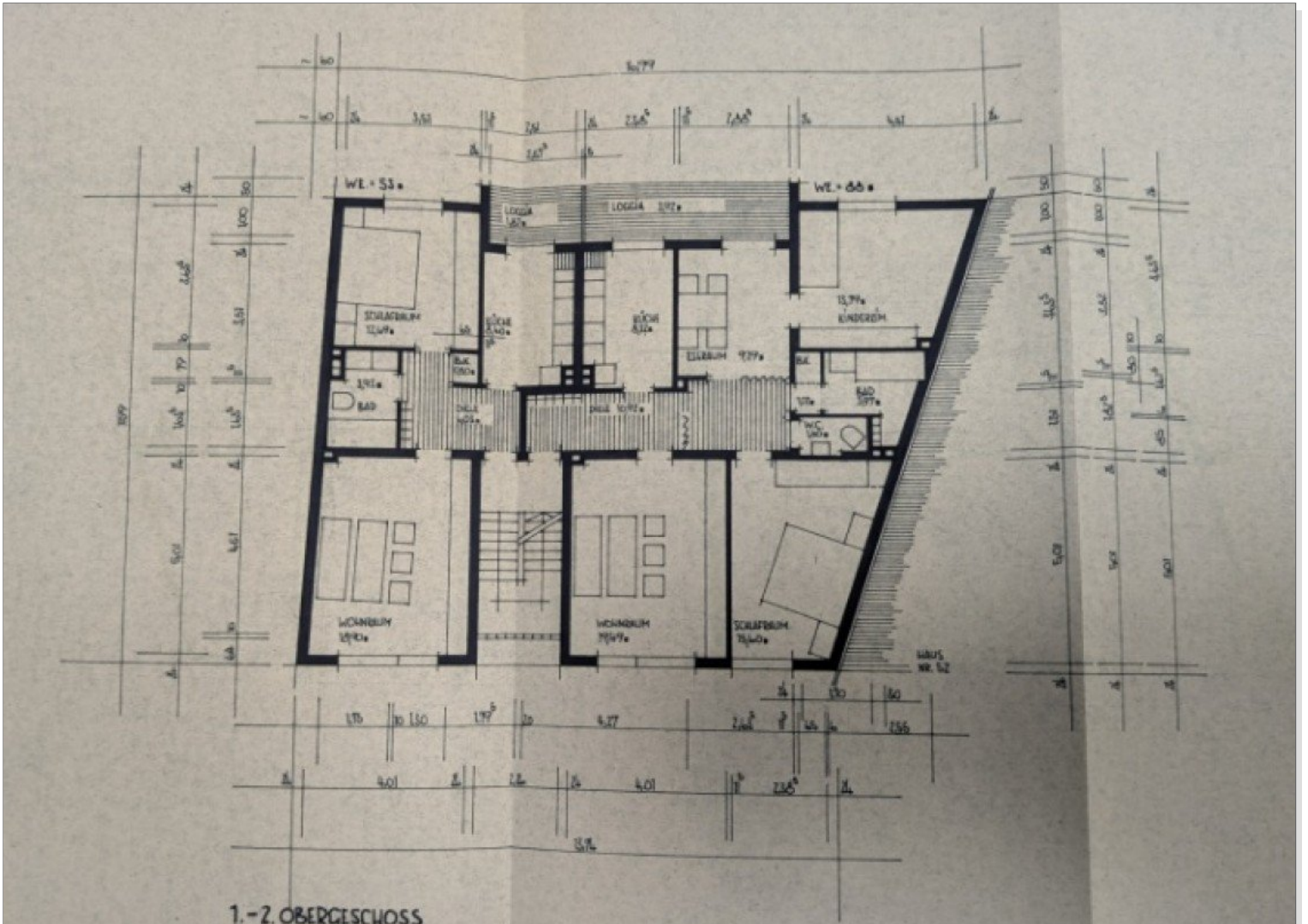
Grundriss EG

> Mehrfamilienhaus

> Duisburg

> 408,21 m² Fläche

> Objektnummer: 2366



Grundriss OG

