DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Faktor 12 | Zinshaus "Doppelpack" mit Tiefgarage in Ruhrort



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus
Adresse: 47119 Duisburg
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 22
Wohnfläche (ca.): 441,55 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 552,23 m²
Grundstücksfläche (ca.): 350 m²
Bauweise: Massiv
Anzahl Stellplätze: 6

Kaufpreis € 620.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 22 Zimmer
> 552,23 m² Fläche
> Objektnummer: 2888



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	47119 Duisburg
Baujahr	1967
Zimmerzahl	22
Wohnfläche (ca.)	441,55 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	552,23 m²
Grundstücksfläche (ca.)	350 m²
Kaufpreis	620.000,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	6
Sonstiges	Anzahl 6
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	216,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Befeuerung	Gas
x-fache der Jahresnettomiete	13,93
Mieteinnahmen p.a. (IST)	44.520,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	51.120,- €
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Immobilienpaket aus zwei Mehrfamilienhäusern in Duisburg-Ruhrort, ausschließlich gemeinsam zu erwerben. Baujahr 1968, Gesamtfläche ca. 552,23 m², 6 Wohneinheiten plus 1 Gewerbeeinheit (die ggf. zu Wohnraum umgenutzt werden kann), gemeinsame Tiefgarage mit 6 Stellplätzen.

Der Kaufpreisfaktor bezogen auf die Sollmiete liegt bei 13,3.

Besonders reizvoll: großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit Gäste-WC, deren Bäder in den letzten rund 10 Jahren saniert wurden. 5 von 6 Wohneinheiten verfügen über einen Balkon. Zwischen beiden Häusern liegt ein gestaltbarer Hofbereich, der den Mietern zur Verfügung gestellt werden kann. In beiden Häusern wurde 2026 eine neue Gaszentralheizung installiert.

Nur im Paket erhältlich - bitte fordern Sie für weitere Details das ausführliche Exposé an.

Ausstattung:

Mehrfamilienhaus "Doppelpack"
- 2 Mehrfamilienhäuser
- 6 Tiefgaragenstellplätze
- 6 Wohneinheiten
- Überwiegend Balkone
- 3 Bäder saniert
- 1 Ladenlokal (Umnutzung zu Wohnraum denkbar)

Rentabilität
Kaltmiete Soll: 51.120,00 Euro
Kaufpreisfaktor: 13,3

Lagebeschreibung:

Das Immobilienpaket liegt im Duisburger Stadtteil Ruhrort, direkt am Rhein nahe der Ruhrmündung. Der traditionsreiche Hafenstadtteil zählt zu den größten Binnenhäfen Europas und verbindet urbanes Flair mit gewachsener Wohnbebauung. Die Lage überzeugt durch kurze Wege: Innenstadt und Hauptbahnhof Duisburg sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anschlussstellen der A40 und A59 für eine gute überregionale Anbindung. Die Straßenbahn hält in unmittelbarer Nähe und unterstreicht die gute Anbindung.

Ruhrort bietet eine solide Nahversorgung, Schulen, Kitas sowie Cafés und Restaurants rund um den historischen Neumarkt. Die Rheinpromenade lädt zu Spaziergängen ein, das Hafenviertel gilt als aufstrebendes Kreativquartier. Für Mieter attraktiv sind zudem kurze Distanzen zu Arbeitsplätzen in Duisburg, Oberhausen und dem gesamten Ruhrgebiet. Diese Mischung aus Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Stadtteilcharakter macht Ruhrort zu einer soliden Lage für Kapitalanleger.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 22 Zimmer
> 552,23 m² Fläche
> Objektnummer: 2888



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. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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

Objektbilder:



Haus 2 - Rückfassade



Vogelperspektive



Vogelperspektive

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

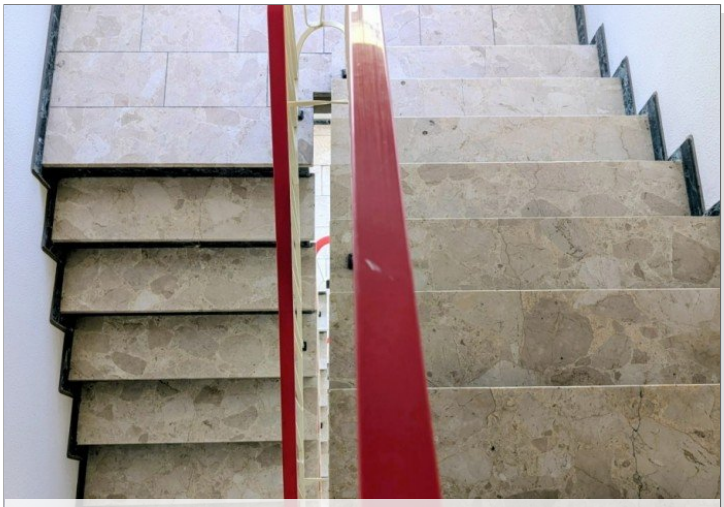
Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 22 Zimmer
> 552,23 m² Fläche
> Objektnummer: 2888





Haus 1 - Hausflur



Haus 1 - Hausflur



Einheit 1.3 - Küche



Haus 1 - Gasheizung



Einheit 1.4 - Balkon



Haus 1 - Rückfassade

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

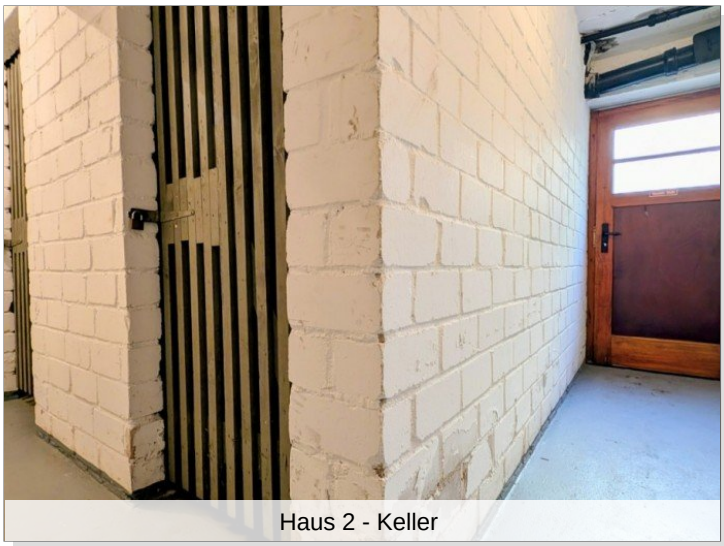
> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 22 Zimmer
> 552,23 m² Fläche
> Objektnummer: 2888




Haus 2 - Vorderfassade


Haus 2 - Wasseruhren


Haus 2 - Hausflur


Haus 2 - Keller


Einheit 2.2 - Fenster/Heizung


Umgebung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

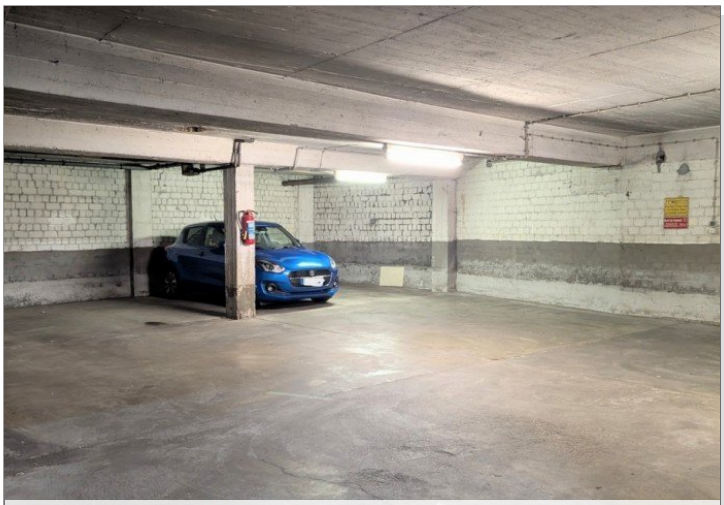
Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 22 Zimmer
> 552,23 m² Fläche
> Objektnummer: 2888





Umgebung



Tiefgarage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 22 Zimmer
> 552,23 m² Fläche
> Objektnummer: 2888





Fabrikstraße

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 22 Zimmer
> 552,23 m² Fläche
> Objektnummer: 2888





Landwehrstraße

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 22 Zimmer
> 552,23 m² Fläche
> Objektnummer: 2888



Ansprechpartner:

Telefon: 00492034829836
E-Mail: duisburg@immo-dieckmann.de

Firmendaten:

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80
Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03
E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de
Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen
Registernummer: HRB 4965
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112
Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026