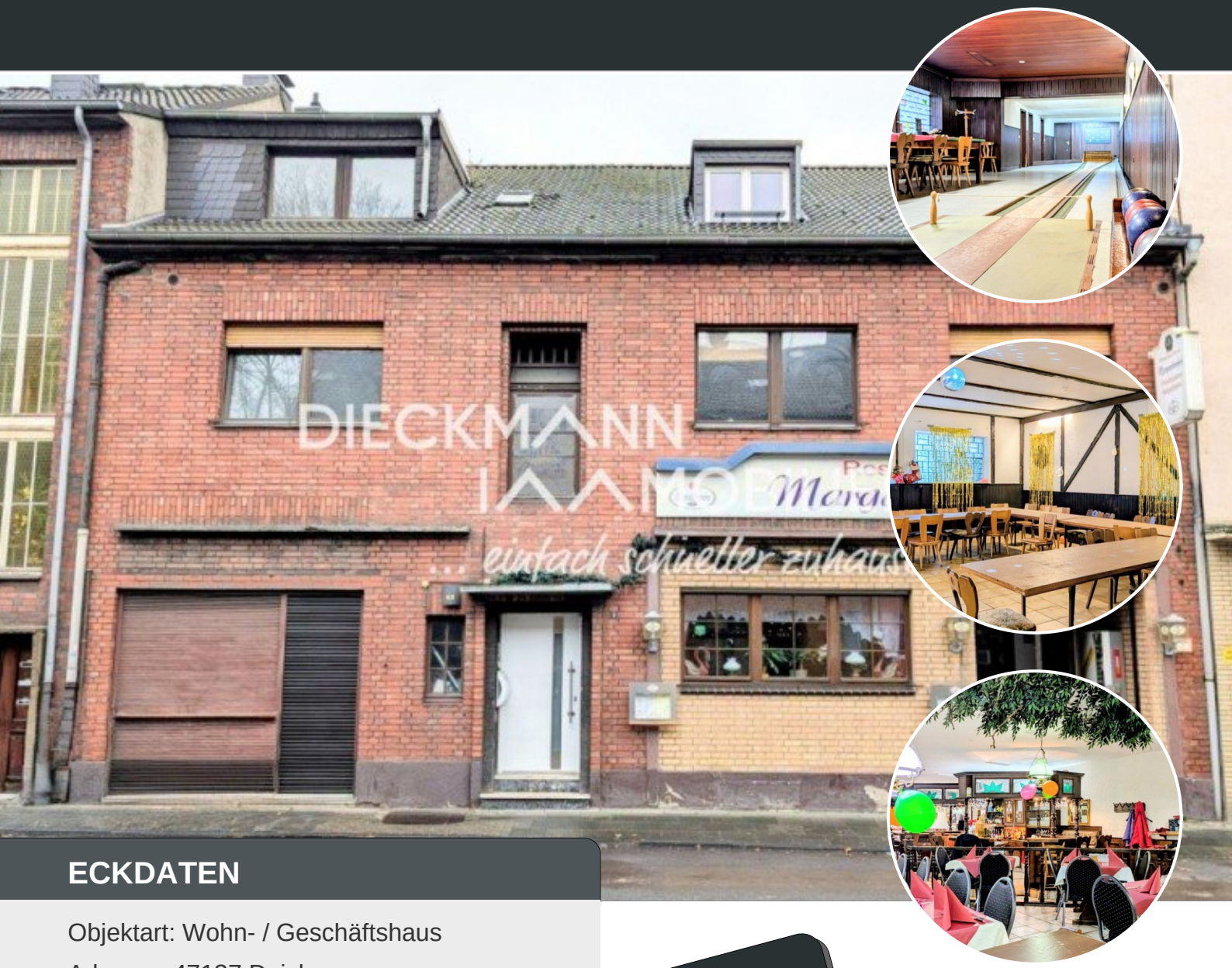
DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

# EXPOSÉ

## Haus "Perspektiva" - Raum für Möglichkeiten




## ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus

Adresse: 47137 Duisburg

Zimmerzahl: 10

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 777 m²

Grundstücksfläche (ca.): 554 m²

Terrasse: ja

Bauweise: Massiv

Unterkellert: ja

bezugsfrei ab: sofort

**Kaufpreis € 250.000,-**

© 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
> 10 Zimmer
> 777 m² Fläche
> Objektnummer: 2840

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Wohn- / Geschäftshaus |
| Adresse | 47137 Duisburg |
| Zimmerzahl | 10 |
| Vermietbare Gesamtfläche (ca.) | 777 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 554 m² |
| Kaufpreis | 250.000,- € |
| Terrasse | ja |
| Bauweise | Massiv |
| Unterkellert | ja |
| bezugsfrei ab | sofort |
| Provision für Käufer | 3,57% inkl. MwSt |

## Objektbeschreibung:

Diese Gewerbe- und Wohnimmobilie verbindet stabile Bestandsnutzung mit attraktivem Entwicklungspotenzial. Im Erdgeschoss befindet sich die etablierte Gaststätte "Margaretenhof" mit Stammkundschaft, ergänzt durch Partyraum und Kegelbahn - ein Frequenzbringer mit Seltenheitswert.

Zusätzlich gehört eine separate Wohnung zum Objekt, ideal zur Eigennutzung oder Vermietung.

In den Obergeschossen eröffnen mehrere Zimmer - teils mit eigenem Bad und Balkon - hervorragende Möglichkeiten für Monteurwohnungen oder studentisches Wohnen. Die Nähe zur Universität Duisburg-Essen sowie die gute ÖPNV-Anbindung (ca. 35 Minuten Fahrzeit) machen den Standort besonders attraktiv.

Realistische Mieten im Bereich von ca. 350 EUR bis 500 EUR pro Zimmer bieten überzeugende Renditeperspektiven.

Eine Immobilie mit Geschichte, klarer Zielgruppe und echtem Wertsteigerungspotenzial.

## Ausstattung:

Ausstattung & Objektstruktur

Allgemein
- Gewerbe- und Wohnimmobilie in Duisburg-Meiderich
- Etablierte Gastronomie
- Traditionsgaststätte "Margaretenhof"
- Klare Zielgruppe (Gastronomie + studentisches Wohnen)
- Entwicklungspotenzial in den Obergeschossen
- Partyraum vorhanden
- Eigene Kegelbahn (Seltenheitsmerkmal, Frequenzbringer)

Wohnung
- Separate Wohneinheit im Gebäude
- Aktuell durch Gaststättenbetreiber genutzt
- Geeignet zur Vermietung

Studentisches Wohnen / WG-Konzept
- Mehrere Zimmer in den Obergeschossen
- Dachgeschoss: 5 Zimmer
- Gemeinschaftsküche vorhanden
- Zimmer größtenteils mit eigenem Duschbad
- 2 Zimmer mit Balkon
- 3 weitere Zimmer im 1. Obergeschoss
- Auch als Monteurszimmer oder Hotel nutzbar

Standortvorteile
- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn in der Nähe)
- Nähe zur Universität Duisburg-Essen (Campus Duisburg)
Fahrzeit zur Uni ca. 35 Minuten

Ertragspotenzial
- Realistische Kaltmieten pro Zimmer: ca. 300 EUR - 450 EUR
- Höhere Mieten bei hochwertiger Sanierung möglich
- Einzelvermietung reduziert Leerstandsrisiko

Baulicher Zustand
- Haupthausdach in solidem Zustand
- Flachdächer der Anbauten prüfungs- und teilweise sanierungsbedürftig
- Zimmer renovierungsbedürftig
- Neue Bodenbeläge empfohlen
- Wandaufbereitung erforderlich
- Teilweise Badmodernisierung sinnvoll

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt zentral in Duisburg-Meiderich und überzeugt durch ihre sehr gute Infrastruktur. Mehrere Bus- und U-Bahn-Haltestellen sind fußläufig erreichbar und verbinden den Standort schnell mit der Duisburger Innenstadt sowie dem Hauptbahnhof. Von dort bestehen optimale Anschlüsse in die gesamte Rhein-Ruhr-Region.

Besonders attraktiv ist die gute Erreichbarkeit der Universität Duisburg-Essen (Campus Duisburg). Mit dem öffentlichen Nahverkehr beträgt die Fahrzeit rund 30 bis 35 Minuten - zuverlässig und alltagstauglich für Studierende.

Auch die Autobahnanbindung ist hervorragend: Die A59 ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die A42 und A40. Damit bestehen schnelle Verbindungen Richtung Düsseldorf, Oberhausen, Essen und in die umliegenden Städte. Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen für

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 10 Zimmer
> 777 m² Fläche
> Objektnummer: 2840

Wohnen, Studium und Gewerbe.

Ein Lokal für das Abendessen ist gut erreichbar. Weitere Lokale befinden sich in fußläufiger Nähe, genauso wie ein Lebensmittelgeschäft.

**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:**

Kegelbahn

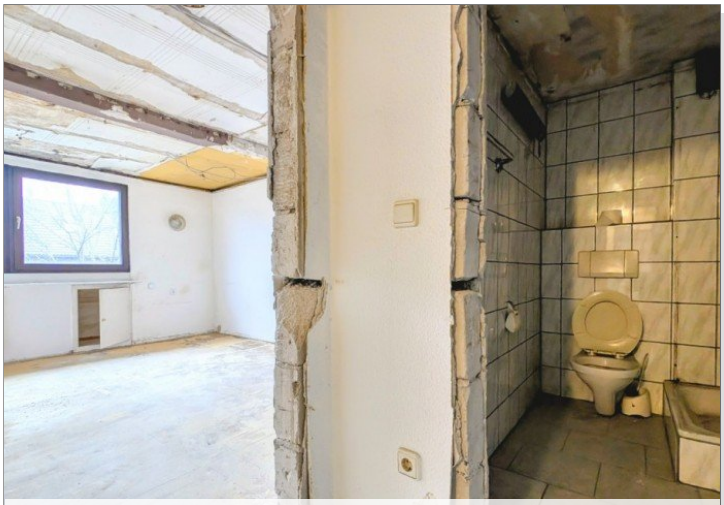
Partyraum

Gaststätte

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

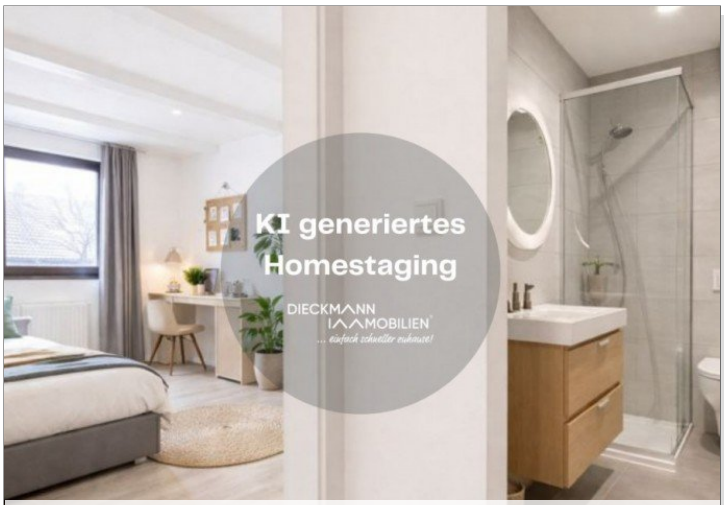
# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 10 Zimmer
> 777 m² Fläche
> Objektnummer: 2840

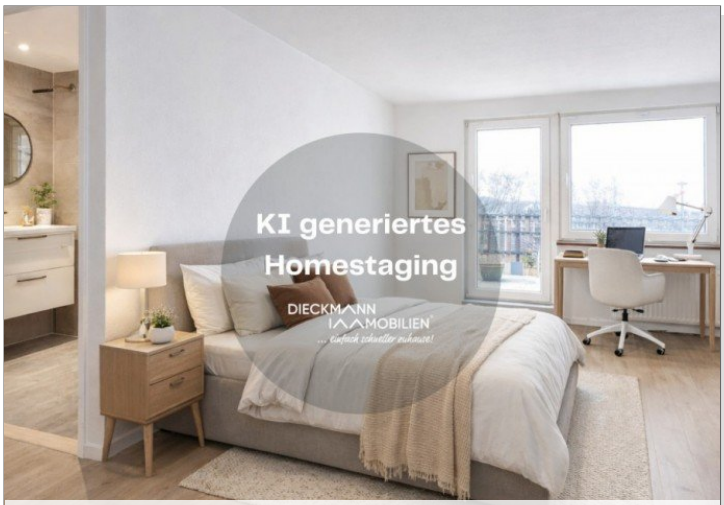


Zimmer

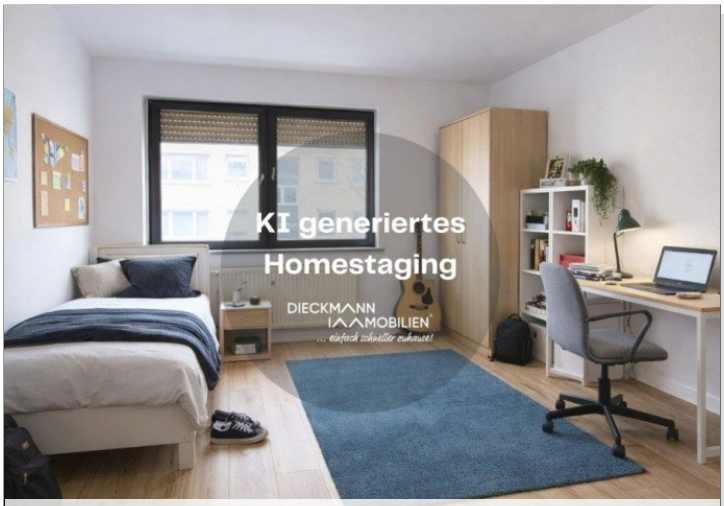
Zimmer




Visualisierung Zimmer




Visualisierung Zimmer




Visualisierung Zimmer

Zimmer

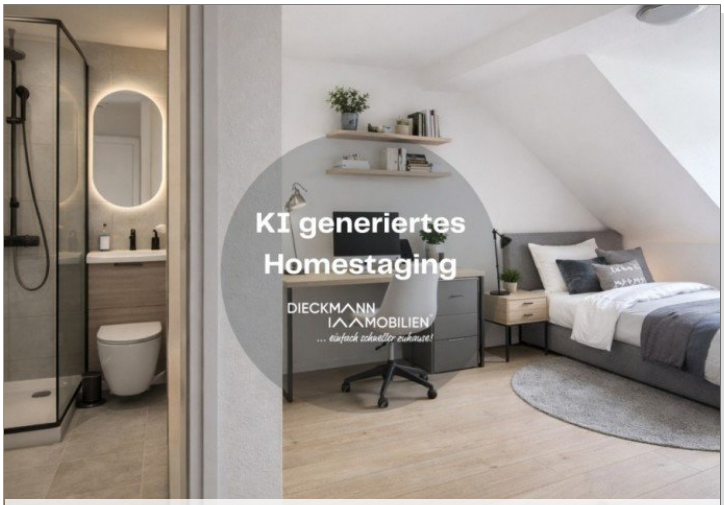
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Dieckmann Immobilien GmbH**

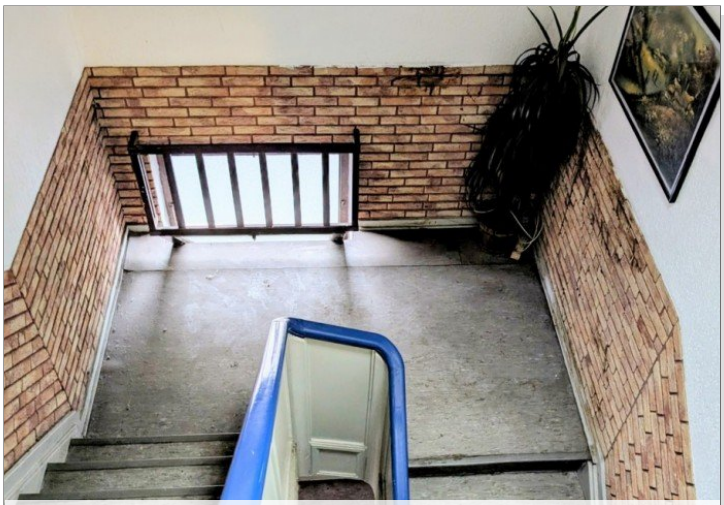
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Duisburg
> 10 Zimmer
> 777 m² Fläche
> Objektnummer: 2840




Visualisierung Zimmer



Treppenhaus

© 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
> 10 Zimmer
> 777 m² Fläche
> Objektnummer: 2840

**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