

# EXPOSÉ

## Haus "Stadttrendite" | Saniertes MFH in Friemersheim



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 47229 Duisburg  
Baujahr: 1908  
Wohnfläche (ca.): 385 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 385 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 314 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 495.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

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

&gt; Mehrfamilienhaus

&gt; Duisburg

> 385 m<sup>2</sup> Wohnfläche

&gt; Objektnummer: 2594

**Objekteckdaten:**

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	47229 Duisburg
Baujahr	1908
Wohnfläche (ca.)	385 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	385 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	314 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	495.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	160 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1908
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
x-fache der Jahresnettomiete	15,15
Mieteinnahmen p.a. (IST)	32.664,- €
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

**Objektbeschreibung:**

Auf rund 385 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich sechs Einheiten mit einer ausgewogenen Mischung aus kompakten und großzügigen Wohnungsgrößen - ideal für eine breite Mieterzielgruppe und damit für stabile Einnahmen. Der Kaufpreisfaktor liegt bei 15,15.

Der wahre Reiz liegt im Entwicklungspotenzial: Mit gezielten, marktgerechten Anpassungen - insbesondere in ausgewählten Einheiten - lässt sich die Miete attraktiv steigern. Ein leiser Hebel, der spürbar wirkt.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Eine neue Gaszentralheizung aus 2023, erneuerte zentrale Gewerke (Elektrik, Bäder, Leitungen) sowie eine gepflegte Fassadenstruktur bilden ein solides Fundament. Hier investieren Sie nicht in offene Baustellen, sondern in eine Immobilie mit klarer Linie.

Die Lage in Friemersheim rundet das Gesamtbild ab: kurze Wege, gute Anbindung, stabile Nachfrage. Ein Standort, der funktioniert - heute und

morgen.

Kurz gesagt: Eine klassische Kapitalanlage mit Substanz, Entwicklungsspielraum und einem Auftritt, der Mieter überzeugt.

Fordern Sie für weitere Informationen gerne unser ausführliches Exposé inklusive Mietaufstellung an.

**Ausstattung:****Technik & Versorgung**

- Gaszentralheizung (Einbau 2023)
- Neuer Kaminabzug (2023)
- Heizkörper und Rohrsystem erneuert (1993)

**Elektrik & Bäder**

- Sämtliche Elektroleitungen erneuert (1993)
- Alle Bäder umfassend modernisiert (1993)

**Fenster**

- Wohnraumfenster erneuert (1993-1994)
- Treppenhausfenster erneuert (2007)

**Ertrag & Potenzial**

- Ist-Kaltmiete: 32.664,00 EUR p.a.
- Soll-Kaltmiete: 35.716,80 EUR p.a.
- Kaufpreisfaktor (Ist): 15,15
- Mietsteigerungspotenzial vorhanden

**Allgemeinzustand**

- Laufend instand gehalten
- Seit 1993 nahezu kernsaniert
- Hochwertiger Parkett im 1. und 2. OG
- Fassade Vorderseite gestrichen (2016)

**Lagebeschreibung:**

Die Kruppstraße in Duisburg-Friemersheim verbindet auf angenehme Weise Alltag und Erreichbarkeit. Der nahegelegene Bahnhof Friemersheim ist fußläufig schnell erreicht und bietet eine direkte Anbindung in die Duisburger Innenstadt - den Hauptbahnhof erreichen Sie in nur etwa acht bis zehn Minuten. Damit ist die Lage nicht nur für Berufspendler attraktiv, sondern auch für Mieter, die kurze Wege schätzen.

Der gewachsene Ortskern von Friemersheim liegt ebenfalls in bequemer Laufdistanz. Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Apotheken sowie weitere Dienstleister - alles, was man im Alltag benötigt, liegt praktisch vor der Tür.

Für den Ausgleich im Grünen sorgen der nahegelegene Kruppsee sowie der Töppersee. Beide Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen,

> Mehrfamilienhaus

> Duisburg

> 385 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2594



sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser ein und verleihen der Lage eine lebenswerte, ruhige Note.

## 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](http://www.dieckmann-immobilien.de)

## Objektbilder:



Titelbild



Rückansicht



Vorderansicht

> Mehrfamilienhaus

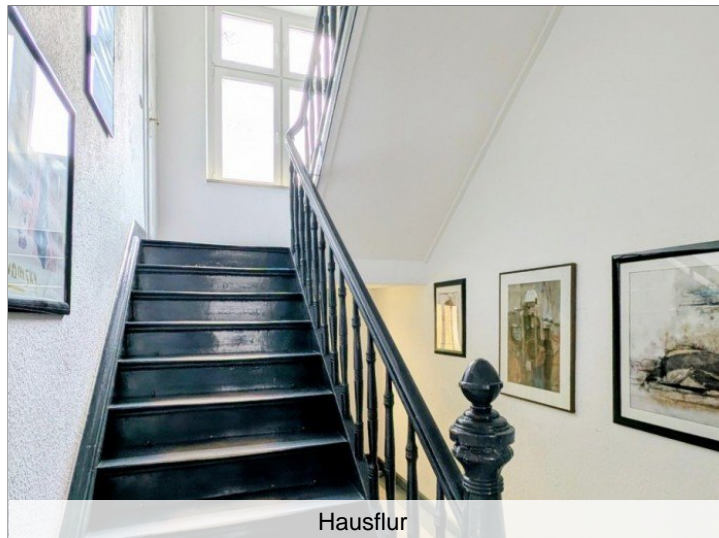
> Duisburg

> 385 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2594



Einheit 6 - Archivfoto Wohnbereich



Hausflur



Einheit 3 - Terrasse



Gaszentralheizung



Einheit 3 - Archivfoto Badezimmer

