

# EXPOSÉ

## Provisionsfrei | "Haus am Stadtpark" für Eigennutzer oder Kapitalanleger



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 47137 Duisburg / Meiderich  
Baujahr: 1903  
Wohnfläche (ca.): 265 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 265 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 314 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 339.000,-**

**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 / Meiderich

> 265 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 2549



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	47137 Duisburg / Meiderich
Baujahr	1903
Wohnfläche (ca.)	265 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	265 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	314 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	339.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	188 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-06-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1903
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt

## Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Duisburg-Meiderich vereint genau die Eigenschaften, die aktuell sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer suchen: eine gepflegte und bereits umfangreich modernisierte Gebäudesubstanz, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie eine außergewöhnlich attraktive Lage direkt am Meidericher Stadtpark.

Das ursprünglich im Jahr 1903 errichtete Haus wurde 1996 umfassend kernsaniert und seitdem fortlaufend instand gehalten. Insgesamt stehen ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf vier Wohnungen zur Verfügung. Drei Einheiten sind aktuell vermietet, während die Erdgeschosswohnung bereits frei zur Verfügung steht - ideal für Eigennutzer oder Mehrgenerationenkonzepte.

Besonders attraktiv zeigt sich die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und gleichzeitigem Eigennutzungspotenzial. Gerade Familien erhalten hier außergewöhnlich viel Platz und Nutzungsmöglichkeiten zu einem Kaufpreis, bei dem klassische

Familienhäuser in vergleichbaren Lagen häufig bereits deutlich höher liegen.

Auch der Außenbereich überzeugt: Hinter dem Haus befindet sich ein wunderschöner, grüner Garten mit altem Baumbestand und angenehm ruhiger Atmosphäre - eine kleine Ruheoase mitten in der Stadt.

Im Zuge der Kernsanierung wurden unter anderem Elektrik, Leitungen, Fenster, Sanitärbereiche, Treppenhaus, Fassade sowie das Dachgeschoss inklusive Dämmung modernisiert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem insgesamt gepflegten Zustand ohne erkennbaren klassischen Sanierungsstau.

## Ausstattung:

Allgemeines / Ausstattung

- Baujahr ca. 1903
- Vier Wohneinheiten
- Ca. 265 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 314 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert
- Drei Wohnungen vermietet
- Tapezierte Erdgeschosswohnung frei verfügbar
- Tageslichtbäder
- Mehrgenerationenwohnen möglich
- Großzügiger Garten mit altem Baumbestand
- Ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer
- Direkte Nähe zum Meidericher Stadtpark

Modernisierungsmaßnahmen von 1996

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Erneuerung der Elektrik und Leitungen
- Modernisierung der Sanitärbereiche
- Erneuerung Abwasser- und Wasserleitungen
- Modernisierung des Treppenhauses
- Neues Dach inklusive Wärmedämmung
- Dämmung der Rückfassade in 2009
- Gaszentralheizung von 2011

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in angenehm ruhiger Lage von Duisburg-Meiderich - nur wenige Schritte vom beliebten Meidericher Stadtpark entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, gewachsener Nachbarschaft und vielen Grünflächen, wodurch ein besonders angenehmes Wohnumfeld entsteht. Trotz der ruhigen Seitenstraßenlage profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Die Meidericher Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten und Dienstleistern ist schnell erreichbar. Besonders beliebt ist der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt. Auch

> Mehrfamilienhaus  
> Duisburg / Meiderich

> 265 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 2549



Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Darüber hinaus überzeugt der Standort durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt. Die Autobahn A59 ist innerhalb von 2 Fahrminuten erreicht.

## 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:

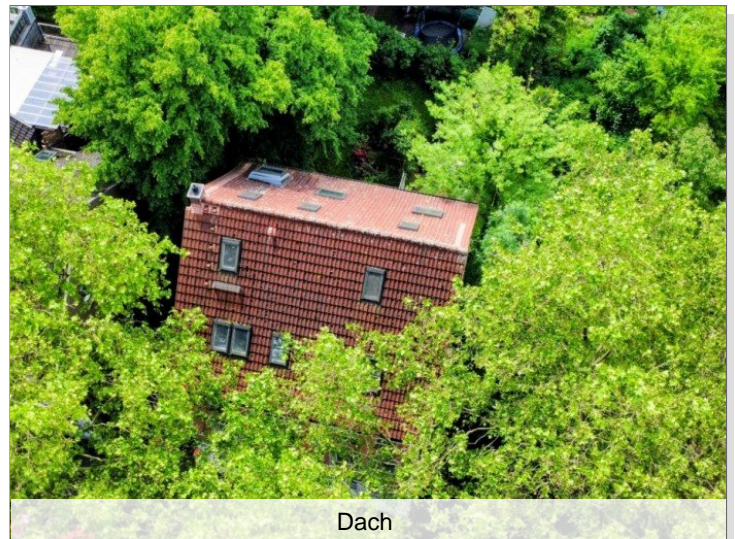
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte  
[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

## Objektbilder:



Drohnenbild



Dach

- > Mehrfamilienhaus
- > Duisburg / Meiderich

- > 265 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2549



Vorderansicht



EG Wohnbereich



Gartenansicht



EG Schlafzimmer



Terrasse



EG Küche

> Mehrfamilienhaus  
> Duisburg / Meiderich

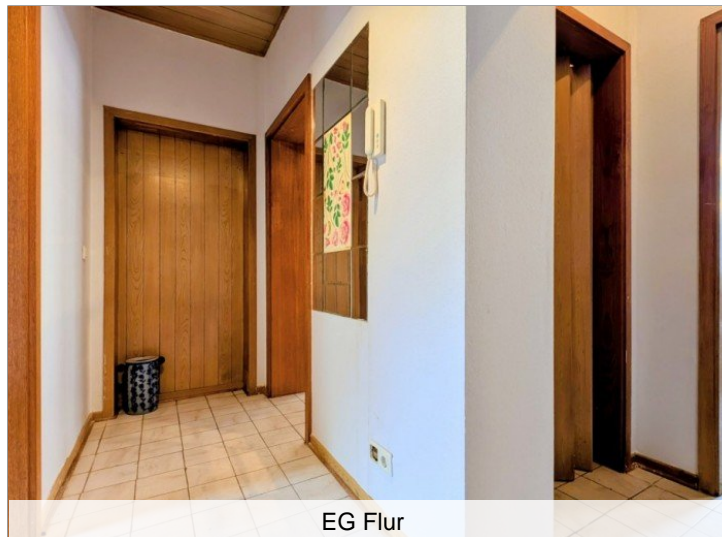
> 265 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 2549



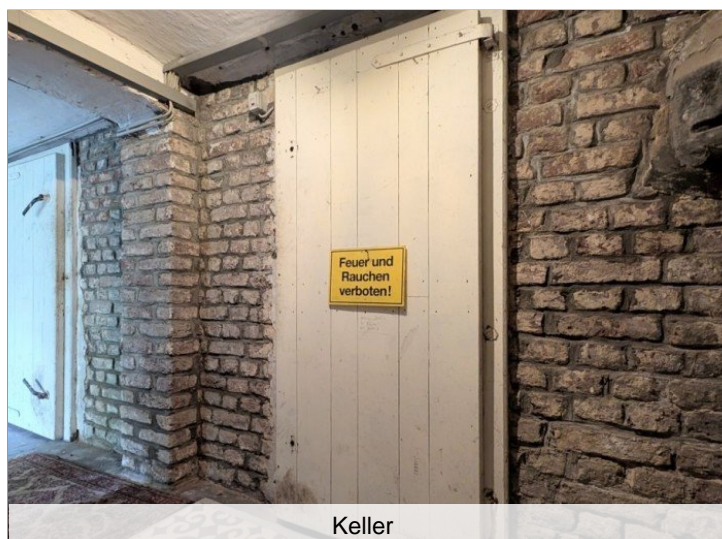
EG Badezimmer



Gaszentralheizung



EG Flur



Keller

- > Mehrfamilienhaus
- > Duisburg / Meiderich

- > 265 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2549



