DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

# EXPOSÉ

## Provisionsfrei & Faktor 14 | "Haus am Stadtpark"

## ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 47137 Duisburg / Meiderich
Baujahr: 1903
Wohnfläche (ca.): 265 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 265 m²
Grundstücksfläche (ca.): 314 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis € 319.000,-**

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Duisburg / Meiderich
> 265 m² Fläche
> Objektnummer: 2734

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Mehrfamilienhaus |
| Adresse | 47137 Duisburg / Meiderich |
| Baujahr | 1903 |
| Wohnfläche (ca.) | 265 m² |
| Vermietbare Gesamtfläche (ca.) | 265 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 314 m² |
| Kaufpreis | 319.000,- € |
| Terrasse | ja |
| Bauweise | Massiv |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Endenergiebedarf | 188 kWh / (m²*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 |
| x-fache der Jahresnettomiete | 19,84 |
| Mieteinnahmen p.a. (IST) | 16.080,- € |
| Mieteinnahmen p.a. (SOLL) | 22.704,- € |
| 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 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 m² 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 m² Gesamtwohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 314 m²
- 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Duisburg / Meiderich
> 265 m² Fläche
> Objektnummer: 2734

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

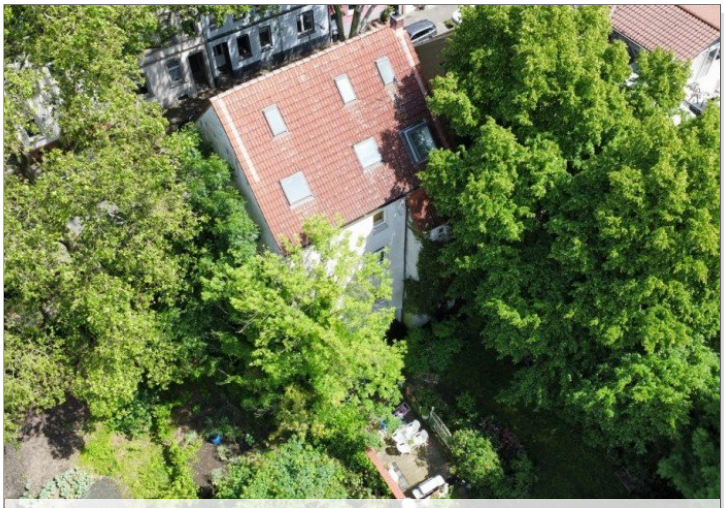
Provisionshinweis:
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage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

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

## Objektbilder:

Vorderansicht



Drohnenbild

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Duisburg / Meiderich
> 265 m² Fläche
> Objektnummer: 2734

Dach

EG Wohnbereich

Gartenansicht

EG Schlafzimmer

Terrasse

EG Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

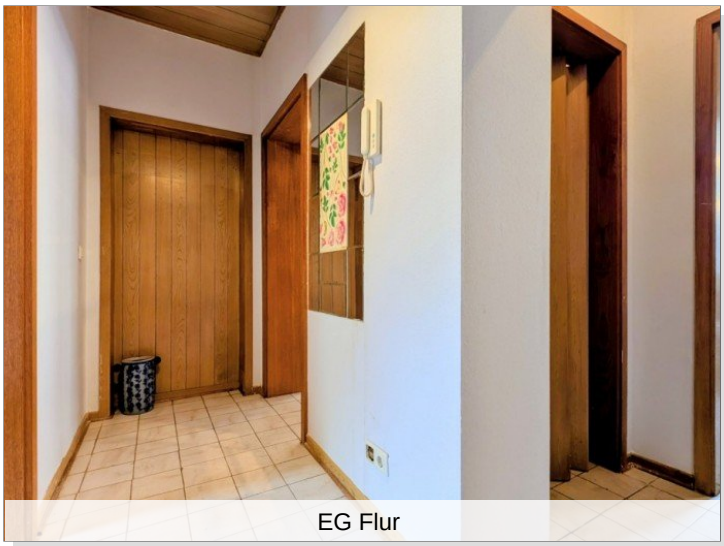
**Dieckmann Immobilien GmbH**
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

## Eckdaten

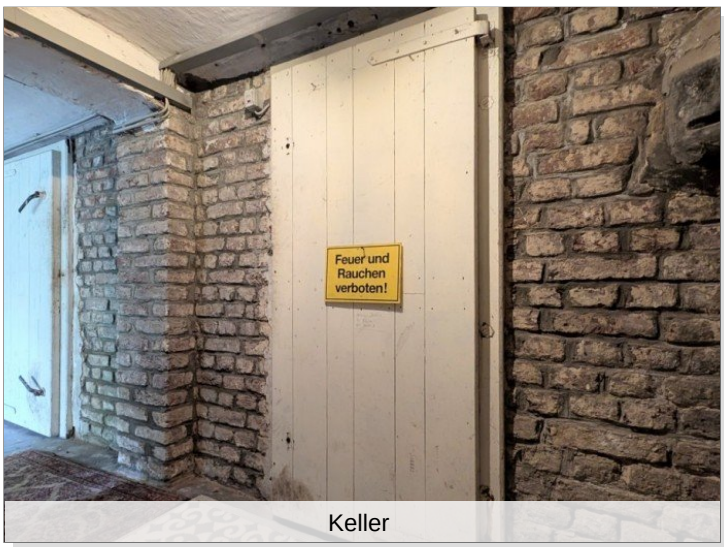
> Mehrfamilienhaus
> Duisburg / Meiderich
> 265 m² Fläche
> Objektnummer: 2734

EG Badezimmer

Gaszentralheizung



EG Flur



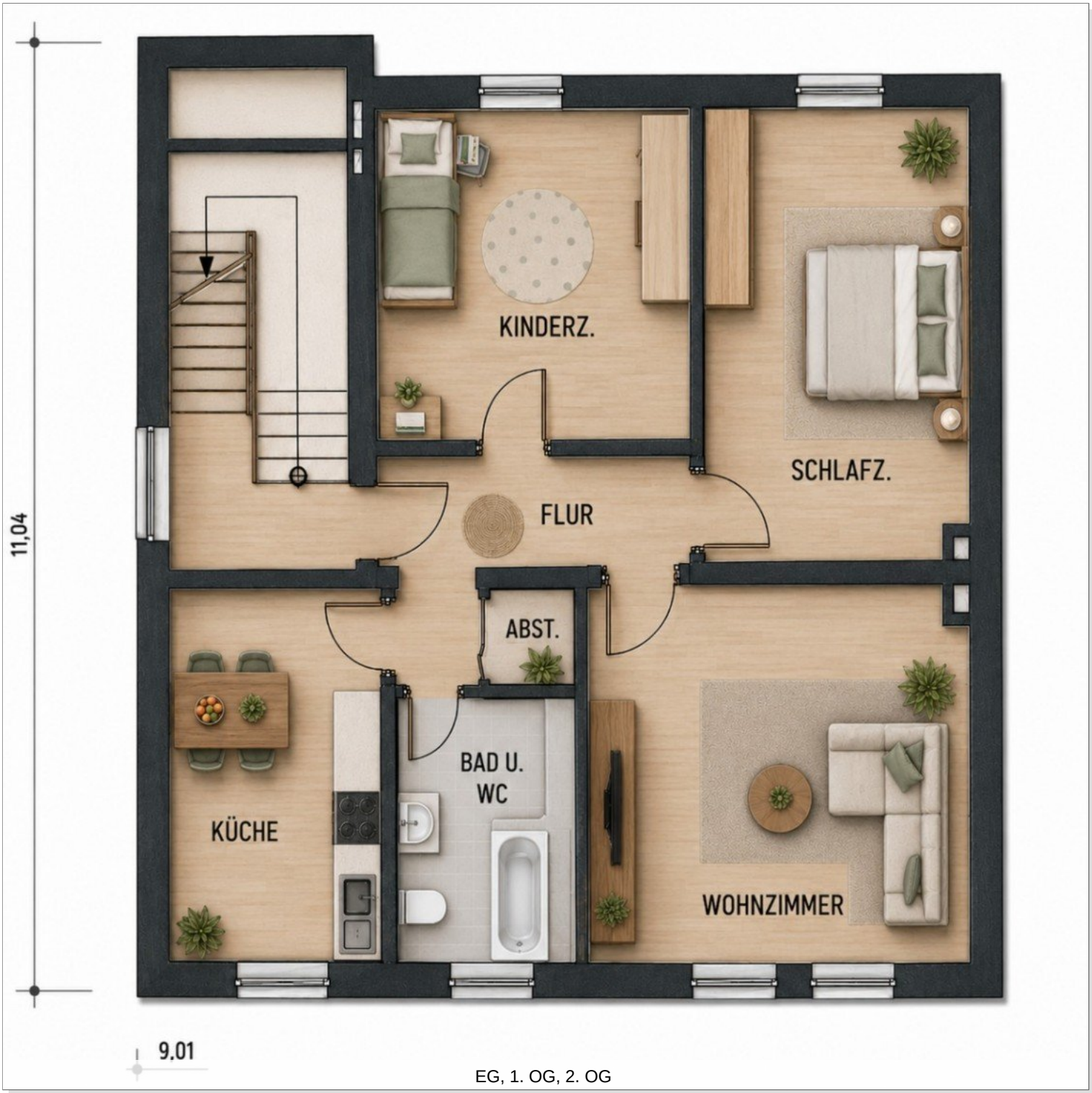

Keller

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Duisburg / Meiderich
> 265 m² Fläche
> Objektnummer: 2734




EG, 1. OG, 2. OG

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Duisburg / Meiderich
> 265 m² Fläche
> Objektnummer: 2734

**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