

# EXPOSÉ

## Renditehaus "Dell12" in top Lage



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 47051 Duisburg  
Baujahr: 1902  
Wohnfläche (ca.): 712 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 712 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 260 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 4  
Balkon: ja  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 1.200.000,-**

**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

> 712 m<sup>2</sup> Fläche

&gt; Objektnummer: 2180

**Objekteckdaten:**

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	47051 Duisburg
Baujahr	1902
Wohnfläche (ca.)	712 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	712 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	260 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.200.000,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	132,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1902
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Befeuerung	Fernwärme
Abstellraum	ja
x-fache der Jahresnettomiete	15,07
Mieteinnahmen p.a. (IST)	79.632,- €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

**Objektbeschreibung:**

In einer ruhigen Seitenstraße des beliebten Dellviertels steht dieses Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten zum Verkauf - eine attraktive Gelegenheit für Investoren. Die Wohnflächen zwischen ca. 34 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup> bieten eine Mischung aus kompakten Apartments und größeren Wohnungen. Altbaucharme mit hohen Decken und großen Fenstern sorgt für helle Räume und stabile Nachfrage.

Nach Neuvermietung von einer freien Wohnung liegt der erwartete Kaufpreisfaktor bei ca. 15.

Besonders steuerlich interessant: Das Grundstück umfasst lediglich 260 m<sup>2</sup>, wodurch der nicht abschreibbare Bodenwert gering ausfällt und der Gebäudewertanteil - und damit die AfA - steigt. Ein vorliegendes Restwertgutachten ermöglicht zudem eine attraktive Abschreibungsmöglichkeit.

Die Ausstattung umfasst u. a. doppelverglaste Fenster, Küchen in sechs Wohnungen und eine effiziente Fernwärmeversorgung.

Die Lage überzeugt: Innenstadt fußläufig erreichbar, beste Anbindung über A59, A40 und ÖPNV.

Fazit: "Dell12" verbindet zentrale Lage, solide Substanz und steuerliche Vorteile - ein Investment mit Perspektive.

**Ausstattung:**

Mehrfamilienhaus "Dell12"

Zahlen

- Faktor 15
- 12 Wohneinheiten
- Ca. 712 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1902
- Wiederaufbau 1952 (teilw.)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

Steuern

- Hoher Gebäudeanteil
- Geringer Grundstücksanteil
- Restnutzungsdauergutachten vorhanden

Ausstattung

- Doppelverglaste Fenster
- Fernwärmeanschluss
- Elektrik über die Jahre erneuert
- Originale Fliesen im Eingangsbereich

**Lagebeschreibung:**

Das Haus liegt im Herzen des beliebten Duisburger Dellviertels - einer der zentralsten und zugleich lebendigsten Wohnlagen der Stadt. Die ruhige Seitenstraße verbindet den klassischen Altbaucharme des Viertels mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt. Dinge des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Gastronomieangebote befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Immanuel-Kant-Park, der als grüne Oase mitten in der Stadt Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie das nahegelegene Theater, Kinos und Fitnessstudios unterstreichen die urbane Vielfalt des Viertels.

> Mehrfamilienhaus

> Duisburg

> 712 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2180



Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A40 ist das gesamte Ruhrgebiet schnell erreichbar. Der Duisburger Hauptbahnhof liegt nur rund zehn Gehminuten entfernt und eröffnet eine direkte Anbindung an den Nah- und Fernverkehr.

## 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:

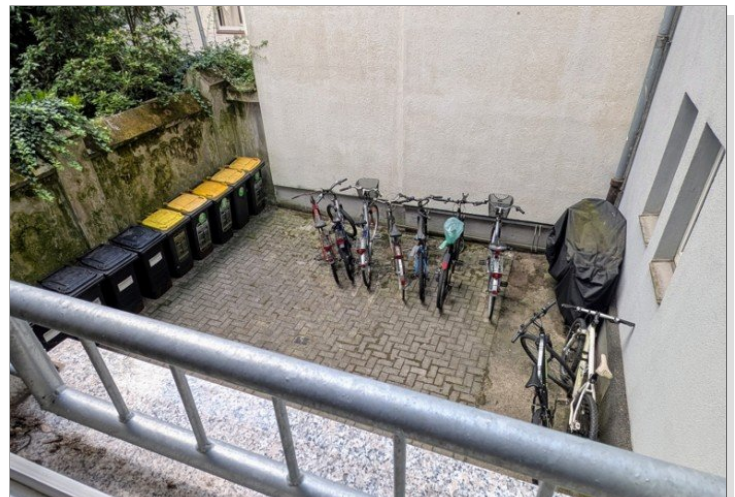
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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

## Objektbilder:



Hausflur Eingangsbereich



Hinterhof



WE 3 - Flur

> Mehrfamilienhaus

> Duisburg

> 712 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2180



WE 4 - Badezimmer



WE 8 - WC



WE 4 - Wohnraum



WE 8 - Badezimmer



WE 4 - Flur



WE 10 - Schlafzimmer

> Mehrfamilienhaus

> Duisburg

> 712 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2180



WE 10 - Badezimmer

### Beispielrechnung "Vorteil durch Steuerermäßigungsdauergutachten"

Grundanteil		1.000.000 Euro
Steuermäßigung AfA	2%	20.000 Euro
Steuermäßigung durch Gutachten	7%	70.000 Euro

Steuersatz 30% entspricht dies einem jährlichen Vorteil in Höhe von:

**21.000 Euro**

bzw. **210.000 Euro** in 10 Jahren

Steuersatz 42% entspricht dies einem jährlichen Vorteil in Höhe von:

**29.400 Euro**

bzw. **294.000 Euro** in 10 Jahren



**AfA**

DIECKMANN  
IMMOBILIEN  
... einfach schneller zuhause

AfA Beispieldarstellung



Vorderansicht

