

EXPOSÉ

Renditehaus "Stadtleben" in Duisburg-Duisern



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus
Adresse: 47058 Duisburg
Baujahr: 1956
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 406 m²
Grundstücksfläche (ca.): 542 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis
€ 650.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Wohn- / Geschäftshaus

> Duisburg

> 406 m² Fläche

> Objektnummer: 2360

**Objekteckdaten:**

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	47058 Duisburg
Baujahr	1956
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	406 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	542 m ²
Kaufpreis	650.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	156,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-03-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1956
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Befeuerung	Gas
x-fache der Jahresnettomiete	17,50
Mieteinnahmen p.a. (IST)	37.140,- €
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Inmitten des begehrten Duisburger Stadtteils Duissern, unweit von Hauptbahnhof, Innenstadt und Innenhafen, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1957 als verlässliche Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungsspielraum. Die Kombination aus stabiler Mikrolage, durchdachter Aufteilung und zusätzlichem Potenzial macht dieses Objekt besonders interessant für Investoren.

Auf einem ca. 542 m² großen Grundstück vereint das Gebäude vier großzügige Wohneinheiten mit jeweils rund 94 m² Wohnfläche sowie zwei kompakte Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die Wohnungsgrößen sind ideal für Familien oder Wohngemeinschaften und sichern eine nachhaltige gute Vermietbarkeit. Der rückwärtige Gartenbereich schafft zudem einen seltenen Mehrwert in innerstädtischer Lage.

Besonders spannend ist das Dachgeschoss: Neben der genehmigten Wohnfläche von 36 m² bietet die ausgebauten Nutzfläche von insgesamt ca. 34 m² zusätzlichen Raum und eröffnet flexible

Vermietungsmöglichkeiten.

Die aktuellen Mieteinnahmen bieten mit einem Faktor von ca. 17,5 eine solide Basis. Durch moderate Mietanpassungen und die Neuvermietung der Dachgeschossfläche lässt sich ein Faktor von ca. 16 erzielen.

Ein Objekt, das nicht nur durch seine Lage überzeugt - sondern durch das, was noch in ihm steckt.

Ausstattung:

Objektart: Mehrfamilienhaus mit Gewerbeanteil
Baujahr: 1957

Grundstück: ca. 542 m²
Wohnfläche: ca. 318 m²
Gewerbe: ca. 86 m²

Dach: 1995 neu eingedeckt und gedämmt
Heizung: Gasetagenheizungen
Fernwärme in der Straße vorhanden
Großer Gemeinschaftsgarten

Einheiten:

2 Ladenlokale im Erdgeschoss
3 Wohnungen à ca. 94 m² (1.-3. OG)
1 Dachgeschosswohnung (36 m² genehmigte Wohnfläche, ca. 34 m² ausgebauten Nutzfläche)

Aktuelle Jahresnettokaltmiete:
37.140 EUR

Mietpotenzial:
40.620 EUR

Lagebeschreibung:

Zwischen urbanem Puls und entspannter Lebensqualität entfaltet die Immobilie in Duisburg-Duissern ihren ganz eigenen Charme. Duissern zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt - geprägt von gewachsener Nachbarschaft, stilvollen Altbauten und einer hervorragenden Infrastruktur. Die Fußgängerzone der Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Hauptbahnhof sorgt für eine optimale Anbindung, sodass umliegende Städte schnell erreichbar sind. Weitere Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen flexible Mobilität im Alltag. Die Autobahn A59 ist nur ca. 2 Fahrminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar und fügen sich harmonisch in das lebendige Umfeld ein. Auch Schulen, Kitas und Ärzte sind schnell erreicht. Für entspannte Stunden lockt der nahe Innenhafen Duisburg mit seinen Restaurants, Cafés und Bars - ein

> Wohn- / Geschäftshaus

> 406 m² Fläche

> Duisburg

> Objektnummer: 2360



Ort, an dem der Tag genussvoll ausklingen darf.

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:



Eingangsbereich



1. OG Wohnbereich



1. OG Wohnbereich

> Wohn- / Geschäftshaus

> Duisburg

> 406 m² Fläche

> Objektnummer: 2360



1. OG Schlafzimmer



1. OG Badezimmer



1. OG Kinderzimmer



1. OG Küche



1. OG Kinderzimmer



1. OG Gasetagenheizung

> Wohn- / Geschäftshaus

> Duisburg

> 406 m² Fläche

> Objektnummer: 2360



3. OG Flur



3. OG Kinderzimmer



3. OG Balkon



3. OG Badezimmer



3. OG Kinderzimmer



DG Wohnzimmer

> Wohn- / Geschäftshaus

> Duisburg

> 406 m² Fläche

> Objektnummer: 2360



DG Duschbad



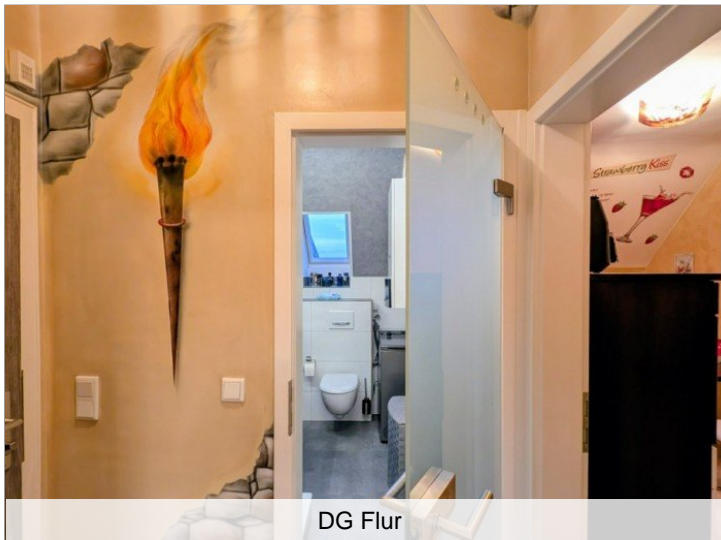
DG ausgebaut



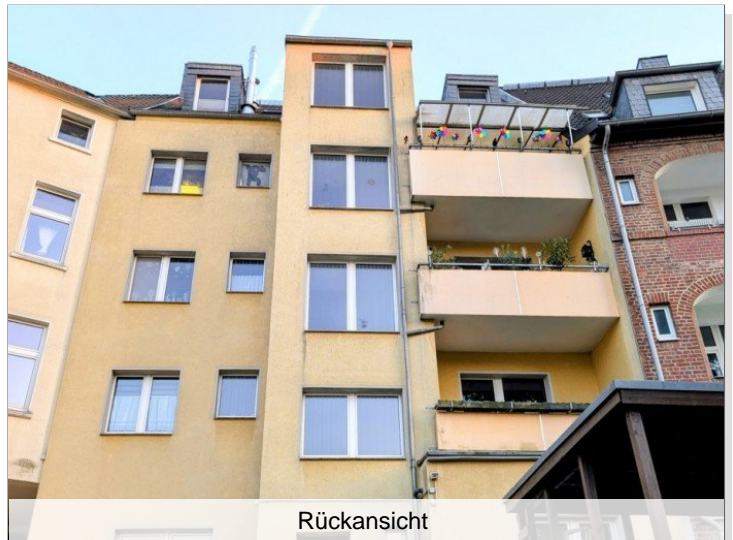
DG Duschbad



DG ausgebaut



DG Flur



Rückansicht

> Wohn- / Geschäftshaus

> Duisburg

> 406 m² Fläche

> Objektnummer: 2360



Garten



Keller Gaszähler



Außenansicht

