

# EXPOSÉ

"SommerHaus71" - Wohnen. Entwickeln. Wert schaffen.



## ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 47137 Duisburg / Meiderich  
Baujahr: 1912  
Wohnfläche (ca.): 400 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 400 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 315 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Bauweise: Massiv  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 290.000,-**

**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

> 400 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 2358



### Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	47137 Duisburg / Meiderich
Baujahr	1912
Wohnfläche (ca.)	400 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	400 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	315 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	290.000,- €
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	206,09 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-05-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1912
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Befuerung	Gas
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

### Objektbeschreibung:

Ein Haus mit Geschichte. Und Zukunft.

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912 in Duisburg-Mittelmeiderich vereint solide Substanz mit echtem Entwicklungspotenzial. Auf rund 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier Wohneinheiten, von denen drei bereits vermietet sind. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei ca. 24.000 EUR.

Besonders spannend: Durch die Neuvermietung der leerstehenden Einheit sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Miete perspektivisch auf etwa 36.000 EUR jährlich steigern. Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet dabei die ideale Grundlage für eine wertsteigernde Kernsanierung.

Die Vorderfassade präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, während Dach und rückwärtige Fassade perspektivisch überarbeitet werden sollten. Teilweise wurden bereits Fenster erneuert. Beheizt wird

über Gasetagenheizungen.

Ein Objekt für Investoren mit Blick für Potenziale - und dem Gespür, aus Substanz echte Werte zu entwickeln.

### Ausstattung:

Baujahr: 1912  
 Wohneinheiten: 4  
 Wohnfläche: ca. 400-410 m<sup>2</sup>  
 Miete bei Vollvermietung: ca. 24.000 EUR p.a.  
 Mietpotential: ca. 36.000 EUR p.a.  
 Leerstand: 1 Einheit (ca. 105 m<sup>2</sup>)  
 Faktor IST: ca. 12  
 Heizung: Gasetagenheizungen  
 Zustand: gepflegte Substanz, teilw. sanierungsbedürftig  
 Besonderheit: Garten + Entwicklungspotenzial

### Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in gewachsener und ruhiger Wohnlage von Duisburg-Mittelmeiderich - einem Stadtteil, der durch seine solide Struktur und alltagstaugliche Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar und schaffen eine angenehme Wohnqualität. Auch ein Wochenmarkt findet in der Nähe statt.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A42 sind sowohl die Duisburger Innenstadt als auch Oberhausen und weitere Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht durch die U-Bahn flexible Mobilität.

Für Ausgleich im Grünen sorgen nahegelegene Parkanlagen und Freizeitmöglichkeiten. Mittelmeiderich vereint urbanes Leben mit einer entspannten, bodenständigen Atmosphäre und bleibt damit ein gefragter Wohnstandort mit nachhaltiger Perspektive.

### 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.

> Mehrfamilienhaus  
> Duisburg / Meiderich

> 400 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 2358



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

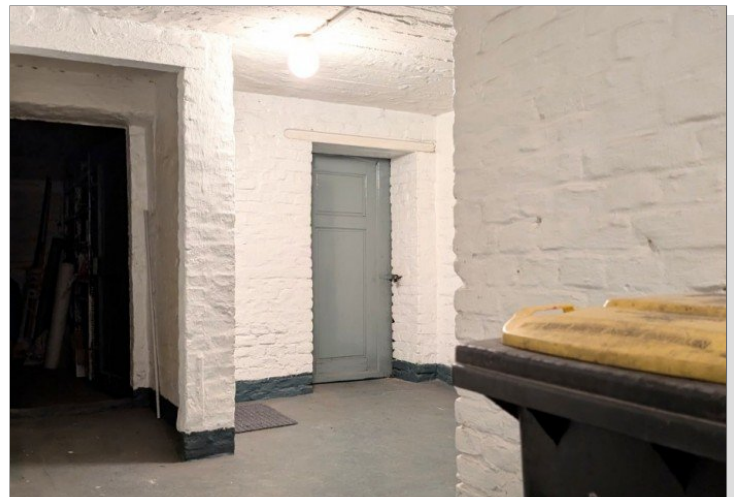
#### Objektbilder:



Außenansicht



Rückseite



Keller



Gaszähler

> Mehrfamilienhaus  
> Duisburg / Meiderich

> 400 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 2358



Treppenhaus



1. OG Kinderzimmer



1. OG Flur



1. OG Wohnzimmer



1. OG Küche



1. OG Badezimmer

> Mehrfamilienhaus  
> Duisburg / Meiderich

> 400 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 2358



Treppenhaus

