DIECKMANN IMMOBILIEN
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Wohnungspaket "MiniFlats" - Faktor 9,5 in Walsum



ECKDATEN

Objektart: Wohnanlagen
Adresse: 47178 Duisburg
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 78,96 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 78,96 m²
Hausgeld (ca.): 511,- €
Bauweise: Massiv
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis € 120.000,-

© 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

> Wohnanlagen
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 78,96 m² Fläche
> Objektnummer: 2873



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnanlagen
Adresse	47178 Duisburg
Baujahr	1965
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	78,96 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	78,96 m²
Kaufpreis	120.000,- €
Hausgeld (ca.)	511,- €
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	98 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2030-01-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	3
Abstellraum	ja
x-fache der Jahresnettomiete	14,29
Mieteinnahmen p.a. (IST)	8.400,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	12.600,- €
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Paket aus drei 1-Zimmer-Apartments in einem gepflegten 12-Parteienhaus. Auf je ca. 26,3 m² Wohnfläche bieten die Wohneinheiten eine kompakte und solide Kapitalanlage.

Die Wohnungen sind teilweise vermietet und erzielen bis zu 350,00 Euro kalt. Ausgehend von einer potentiellen Gesamtmiete von 1.050 Euro im Monat und 12.600 Euro im Jahr beträgt der mögliche Kaufpreisfaktor 9,5.

Die Verwaltung ist professionell organisiert, ein Wärmedämmverbundsystem sorgt für gute Energieeffizienz und die Fernwärmeversorgung für geringe Instandhaltungsaufwände. Das Dach ist im Jahr 2026 neu gedeckt und gedämmt worden.

Die Lage in Duisburg-Walsum überzeugt mit guter Infrastruktur, Nahversorgung, Schulen, Ärzten, ÖPNV- und Autobahnanbindung.

Ein unkompliziertes, renditestarkes Investment mit geringer Einstiegshürde. Fordern Sie für weitere Details schriftlich unser ausführliches Exposé an.

Ausstattung:

Apartments in Duisburg-Walsum
- WDVS
- Fernwärmeversorgung
- Neues Dach
- Doppelverglasung
- Kunststofffenster
- Duschbad
- Kaltmietpotential 1050,00 Euro im Monat
- Faktor 9,5 möglich

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Walsum, einer ruhigen und gut angebundenen Wohnlage im Duisburger Norden. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnsiedlungen mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar, ebenso der Wochenmarkt am Franz-Lenze-Platz. Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Zahlreiche Grünflächen sowie der nahe Rhein mit Deichanlagen, Rad- und Spazierwegen bieten hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Auch der Revierpark Mattlerbusch mit Schwimmbad und Sauna ist nur wenige Minuten entfernt.

Über die A59 und den öffentlichen Nahverkehr besteht eine gute Anbindung an die Duisburger Innenstadt sowie an Städte des Ruhrgebiets und Rheinlandes. Die nahegelegene Stadt Dinslaken ist mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Dieckmann Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Dieckmann Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte

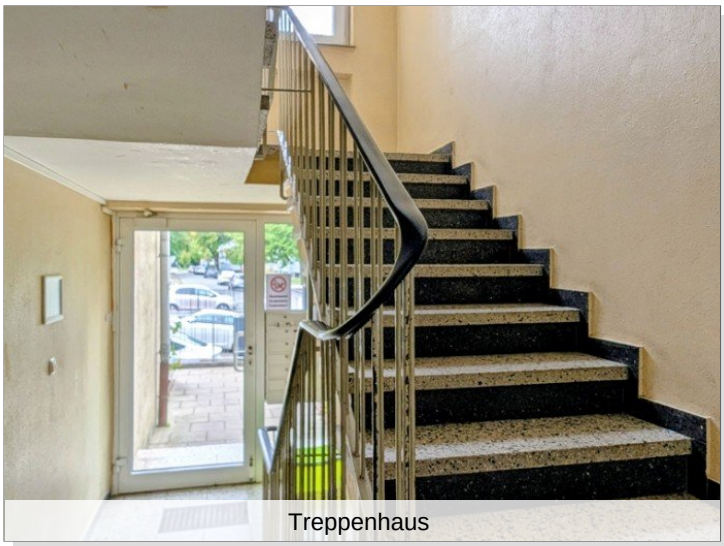
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:


Titelbild



Haustüranlage


Treppenhaus


Wohnbereich 2. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnanlagen
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 78,96 m² Fläche
> Objektnummer: 2873





Duschbad 2. OG



Rückansicht

© 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

> Wohnanlagen
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 78,96 m² Fläche
> Objektnummer: 2873



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