

EXPOSÉ

Zinshaus "Doppelpack" mit Tiefgarage in Duisburg Ruhrort



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus

Adresse: 47119 Duisburg

Baujahr: 1968

Zimmerzahl: 22

Wohnfläche (ca.): 441,55 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 552,23 m²

Grundstücksfläche (ca.): 350 m²

Bauweise: Massiv

Anzahl Stellplätze: 6

**Kaufpreis
€ 680.000,-**

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

> 22 Zimmer

> 552,23 m² Fläche

> Objektnummer: 2417



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	47119 Duisburg
Baujahr	1968
Zimmerzahl	22
Wohnfläche (ca.)	441,55 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	552,23 m²
Grundstücksfläche (ca.)	350 m²
Kaufpreis	680.000,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	6
Sonstiges	Anzahl 6
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1968
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Befuerung	Gas
x-fache der Jahresnettomiete	15,27
Mieteinnahmen p.a. (IST)	44.520,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	51.120,- €
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Immobilienpaket aus zwei Mehrfamilienhäusern in Duisburg-Ruhrort, ausschließlich gemeinsam zu erwerben. Baujahr 1968, Gesamtfläche ca. 552,23 m², 6 Wohneinheiten plus 1 Gewerbeeinheit (die ggf. zu Wohnraum umgenutzt werden kann), gemeinsame Tiefgarage mit 6 Stellplätzen.

Der Kaufpreisfaktor bezogen auf die Sollmiete liegt bei 13,3.

Besonders reizvoll: großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit Gäste-WC, deren Bäder in den letzten rund 10 Jahren saniert wurden. 5 von 6 Wohneinheiten verfügen über einen Balkon. Zwischen beiden Häusern liegt ein gestaltbarer Hofbereich, der den Mietern zur Verfügung gestellt werden kann. In beiden Häusern wurde 2026 eine neue Gaszentralheizung installiert.

Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorliegen.

Nur im Paket erhältlich - bitte fordern Sie für weitere Details das ausführliche Exposé an.

Ausstattung:

- Mehrfamilienhaus "Doppelpack"
- 2 Mehrfamilienhäuser
- 6 Tiefgaragenstellplätze
- 6 Wohneinheiten
- Überwiegend Balkone
- 3 Bäder saniert
- 1 Ladenlokal (Umnutzung zu Wohnraum denkbar)

Rentabilität

Kaltmiete Soll: 51.120,00 Euro

Kaufpreisfaktor: 13,3

Lagebeschreibung:

Das Immobilienpaket liegt im Duisburger Stadtteil Ruhrort, direkt am Rhein nahe der Ruhrmündung. Der traditionsreiche Hafenstadtteil zählt zu den größten Binnenhäfen Europas und verbindet urbanes Flair mit gewachsener Wohnbebauung. Die Lage überzeugt durch kurze Wege: Innenstadt und Hauptbahnhof Duisburg sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anschlussstellen der A40 und A59 für eine gute überregionale Anbindung. Die Straßenbahn hält in unmittelbarer Nähe und unterstreicht die gute Anbindung.

Ruhrort bietet eine solide Nahversorgung, Schulen, Kitas sowie Cafés und Restaurants rund um den historischen Neumarkt. Die Rheinpromenade lädt zu Spaziergängen ein, das Hafenviertel gilt als aufstrebendes Kreativquartier. Für Mieter attraktiv sind zudem kurze Distanzen zu Arbeitsplätzen in Duisburg, Oberhausen und dem gesamten Ruhrgebiet. Diese Mischung aus Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Stadtteilcharakter macht Ruhrort zu einer soliden Lage für Kapitalanleger.

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

> Wohn- / Geschäftshaus

> Duisburg

> 22 Zimmer

> 552,23 m² Fläche

> Objektnummer: 2417



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:

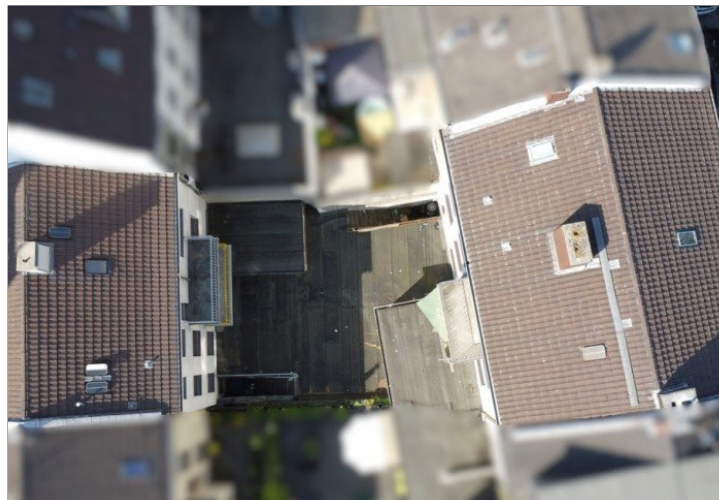
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage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

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

Objektbilder:



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Haus 1 - Hausflur



Einheit 1.3 - Küche

> Wohn- / Geschäftshaus

> Duisburg

> 22 Zimmer

> 552,23 m² Fläche

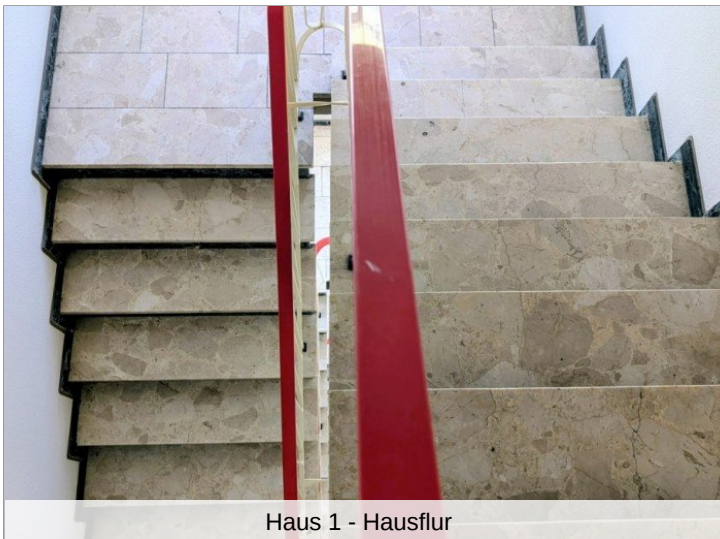
> Objektnummer: 2417



Einheit 1.4 - Balkon



Haus 1 - Rückfassade



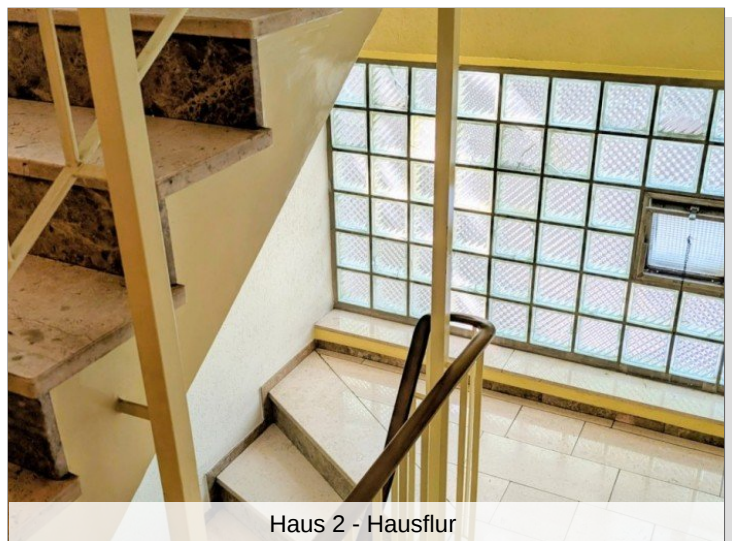
Haus 1 - Hausflur



Haus 2 - Vorderfassade



Haus 1 - Gasheizung



Haus 2 - Hausflur

> Wohn- / Geschäftshaus

> Duisburg

> 22 Zimmer

> 552,23 m² Fläche

> Objektnummer: 2417



Einheit 2.2 - Fenster/Heizung



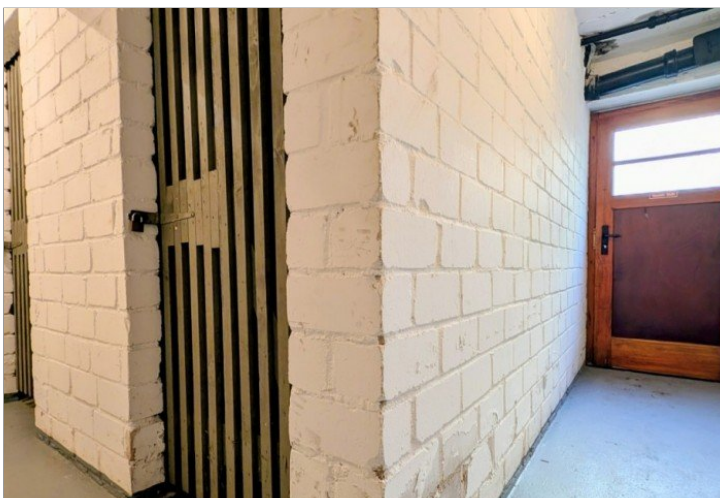
Umgebung



Haus 2 - Wasseruhren



Umgebung



Haus 2 - Keller

> 552,23 m² Fläche

> Objektnummer: 2417

Firmendaten:

Lea Pientka

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: