



Immobilienexposé  
**Selbstnutzer und Handwerker aufgepasst!**  
**Viel Fläche für wenig Geld in DU-Meiderich**

Objekt-Nr.:  
59533-4462



## Haus zum Kauf

Selbstnutzer und Handwerker aufgepasst!  
Viel Fläche für wenig Geld in DU-Meiderich

**Kaufpreis**  
250.000 €

 **175 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **8**  
Zimmer

 **206 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **100 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

 **1900**  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	250.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	10.560 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	4.76 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	59533-4462	
<b>Stellflächen</b>	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	175 m <sup>2</sup>
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	206 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Wohneinheiten	3
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1900

Zustand

gepflegt

## Beschreibung

Das Eckhaus wurde 1913 in massiver Bauweise mit drei Geschossen, Satteldach und Vollkeller errichtet. Die Gründerzeitfassade ist interessant gestaltet, die rückwärtige Fassade ist verputzt.

Das Grundstück verfügt über eine Größe von ca. 206 m<sup>2</sup>. Im Hof befindet sich ein kleiner Mietergarten, eine massiv errichtete Garage und ein Abstellplatz für die Mülltonnen.

Im Erdgeschoss findet sich eine schon langfristig vermietete Gewerbeeinheit, in der ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche angemietet sind (separater Eingang).

Über das in Holz gestaltete Treppenhaus erreichen Sie:

Wohnung 1 mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2 Zimmer)

Wohnung 2 mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 Zimmer)

Wohnung 3 mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 Zimmer)

und das ausgebaute Dachgeschoss, das über ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügt.

Die Wohnungen 1 (derzeit frei) und 2 befinden sich in gut vermietbarem Zustand (Bäder, Elektro und Gasetagenheizung, sowie die Oberböden sind gemacht). Die Wohnung 3 (derzeit frei) kann sofort renoviert werden.

Das ansprechend ausgebaute, lichtdurchflutete Dachgeschoss mit modernem Badezimmer

ist für jegliche Hobbynutzung (z.B. Fitness) ausgelegt; es befindet sich jedoch hier kein Wohnraum/keine Wohnfläche.

Im Keller stehen die Kellerräume für die Mieter sowie ein Wasch-/Trockenkeller bereit.

Mieteinnahmen:

Bei laufenden Investitionen in die Erneuerung, Aktualisierung der Substanz, werden aktuell aus bestehenden Mietverträgen 10.560,00 EUR p.a. erwirtschaftet.

Nach Neuvermietung der Wohnungen 1 und 3 (ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sowie der Garage sollten sich bei einer m<sup>2</sup>-Miete von 6,00 EUR und 50,00 EUR p.M. für die Garage rein rechnerisch weitere 8.880,00 EUR p.a. Mieten erwirtschaften lassen.

Istmiete: 10.560,00 EUR p.a.

Rein rechnerische Kannmiete (nach Neuvermietung): 8.880,00 EUR p.a.

Rein rechnerische mögliche Sollmiete: 19.440,00 EUR p.a.

## Ausstattung

Das Haus wurde von den Eigentümern ständig aktualisiert. Sie können sich von der (Teil-) Renovierung der horizontal verlegten Leitungen (Strom, Gas, Wasser) selbst überzeugen. Teilweise wurden auch Strangleitungen ausgetauscht.

Zur Ausstattung führen wir stichpunktartig auf:

Kunststoffisolierverglasung, Alu-Haustüre, die wasserführenden Leitungen wurden teilweise erneuert, die Strominstallation in den Wohnungen wurden weitestgehend erneuert, teilweise moderne Wohnungsinnentüren, Bodenbeläge teilweise in

Laminat/Fliesen, 3 moderne, weiß geflieste Bäder, Heizung und Warmwasserversorgung über je eine Gastherme pro Wohnung und im Dachgeschoss.

## Lage

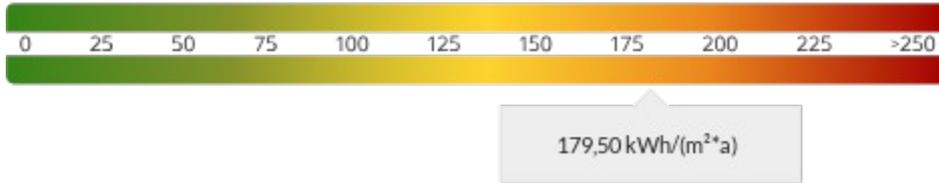
In ruhiger Wohnlage des Stadtteils Duisburg-Untermeiderich befindet sich die angebotene Liegenschaft. Das Umfeld besteht aus Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise und nahe bei Grünzonen mit altem Baumbestand. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind kurzwegig zu erreichen. In punkto Freizeitgestaltung bleiben durch den Meidericher Stadtpark sowie den Landschaftspark Nord keine Wünsche unerfüllt. Die regionalen und überregionalen Verkehrsanbindungen, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sind als ideal zu bezeichnen.

## Sonstiges

**WICHTIG:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen wir telefonisch keine Objektdaten weitergeben. Klicken Sie bitte auf die Schaltfläche Anbieter kontaktieren; wir benötigen Ihre kompletten Adressdaten (Anschrift und Telefonnummer) bevor wir sensible Informationen weitergeben. Sie erhalten zunächst einen Maklervertrag, den Sie uns bitte bestätigen; danach senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu. Falls Sie nach zwei Tagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach.

Wir sichern Ihnen verbindlich zu, dass wir Ihre personenbezogenen Daten nach der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) schützen und nach sechs Monaten archivieren. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an unser Unternehmen eine Käuferprovision in Höhe von 4,76 % (inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer). Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

## Energiebedarfsausweis



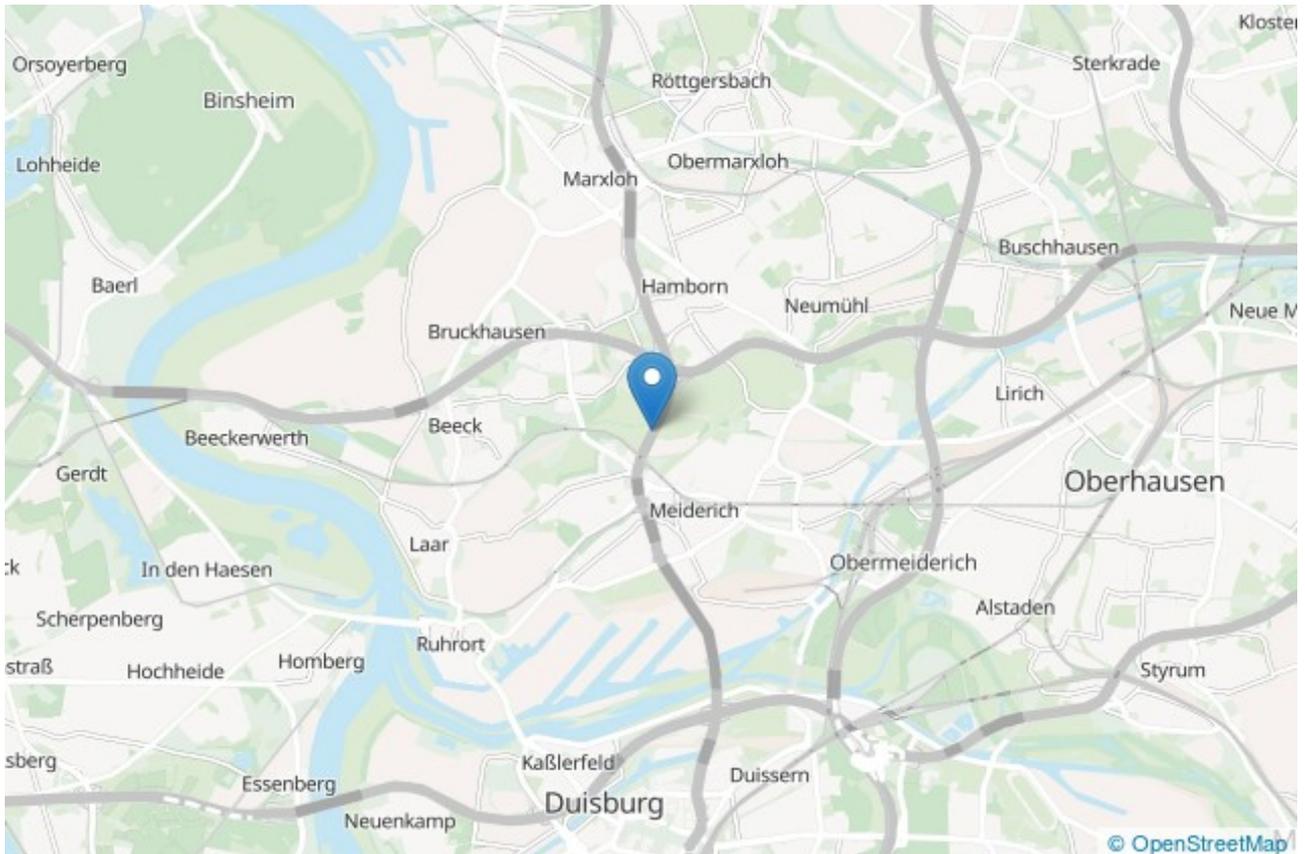
<b>Endenergiebedarf</b>	179,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	03.06.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Claus Stuckardt
<b>Telefon</b>	0203/3018960
<b>Ort</b>	47058 Duisburg
<b>E-Mail</b>	info@blank-schmack-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a>

## Lage und Umgebung

47137 Duisburg - Mittelmeiderich





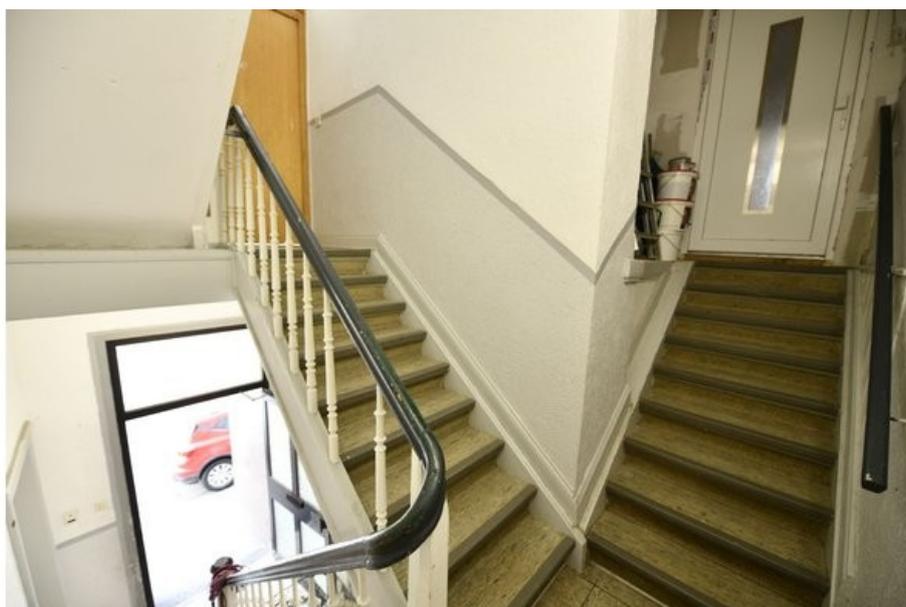
Strasseneckansicht



Strassenansicht mit Garage



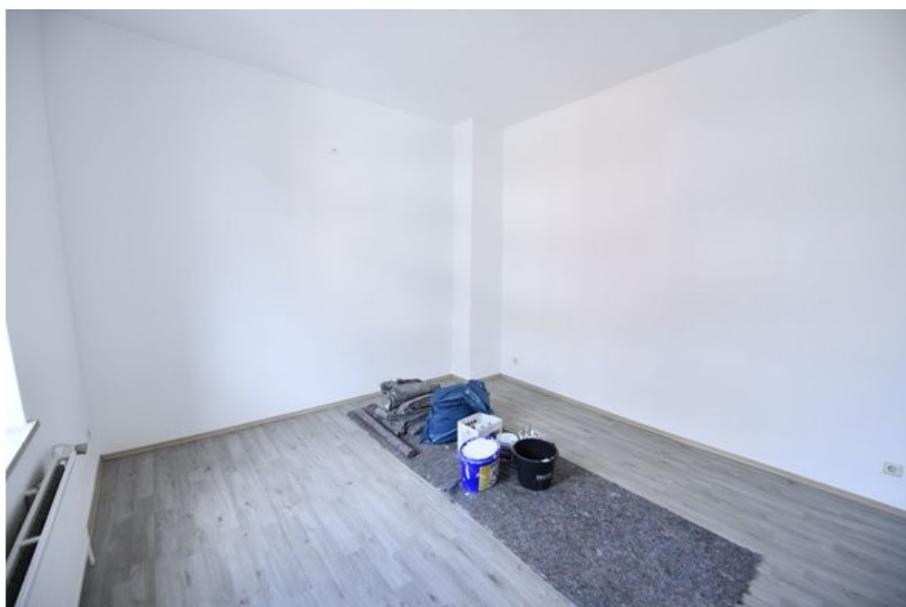
Rückwärtige Fassade



Treppenhaus



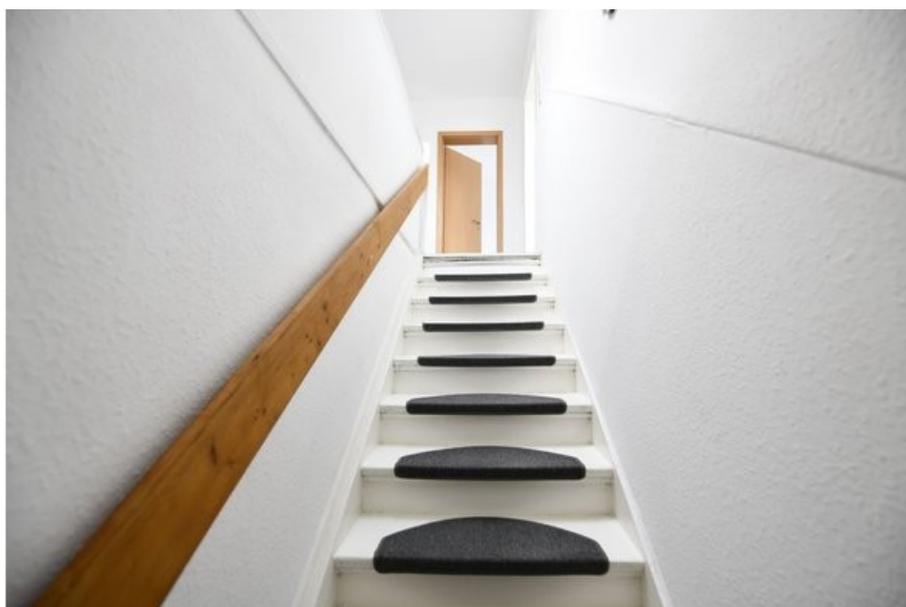
Wohnung 1



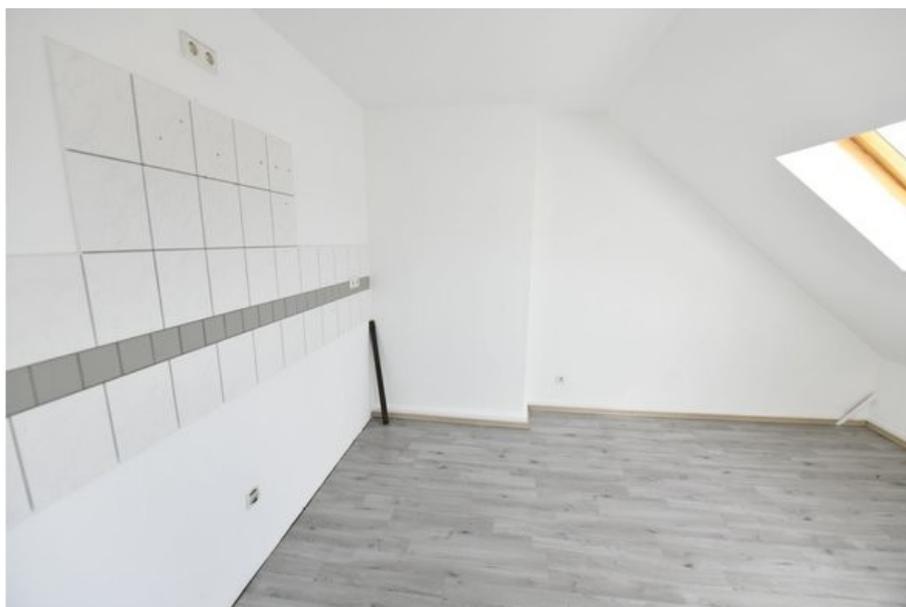
Wohnung 1



Badezimmer Wohnung 1



Treppenaufgang\_Nutzfläche\_Dachgeschoss



Dachgeschoss\_Nutzfläche\_Raum 1



Dachgeschoss\_Nutzfläche\_Raum 2



Dachgeschoss\_Nutzfläche\_Raum 3



Dachgeschoss\_Nutzfläche\_Raum 4



Badezimmer im Dachgeschoss