



Haus in Duisburg kaufen
**Interessantes Renditeobjekt. Gut
 in Schuss und über 8% Rendite
 möglich!**

 Wohnfläche **1.322 m²**
 Zimmer **43**
 Grundstücksfläche **973 m²**
 Kaufpreis **979.900 €**

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	979.900 €
Käuferprovision	4,76 % (inkl. MwSt.)
Mieteinnahmen	67.774,44
Mieteinnahmen (soll)	83.720,82
Nettorendite	8,54

Ausstattung

Heizung	Gas
Kabel/Sat TV	Ja
Gartennutzung	Ja
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach

Flächen

Wohnfläche	1.322 m ²
Nutzfläche	881 m ²
Grundstücksfläche	973 m ²
Gesamtfläche	2202.84
Fläche Balkon/Terasse	60
Vermietbare Fläche	1321.71
Anzahl Zimmer	43.0
Anzahl Schlafzimmer	27
Anzahl Badezimmer	21
Wohneinheiten	21

Zustand

Baujahr	1950
Zustand	Gepflegt

Sonstiges

Objektnummer	134887NW
Objekt-ID	FIO-10517520920
Anbieter-ID	121700
Objekttyp	Mehrfamilienhaus

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Immobilienpaket handelt es sich um drei zusammenhängende 7-Familienhäuser aus dem Jahr 1950, die sich allesamt in einem gepflegten Zustand befinden. 18 Wohnungen verfügen über eine Loggia oder einen Austritt. Teilweise wurden diese durch Fenster verschlossen und zu einer Art Wintergarten umfunktioniert. Eine Rückführung ist möglich. Alle Wohnungen wurden im Laufe der Jahre renoviert und saniert. Das durchschnittliche Modernisierungsjahr liegt bei 1997, das durchschnittliche Sanierungsjahr der Bäder und Elektrik liegt bei 2000. Die Dächer samt Dämmung sind aus 1997, die Fenster aus 1981. Zuletzt wurden 2019 die Treppenhäuser gestrichen. Einige der Wohnungen wurden in den letzten 5-10 Jahren saniert, andere Sanierungen liegen jedoch schon 40 Jahre zurück. Dementsprechend sollten vier bis fünf Wohnungen vor einer erneuten Vermietung wieder auf den aktuellen Stand gebracht werden. 17 der 21 Wohnungen sind aktuell vermietet und erwirtschaften zurzeit eine jährliche Nettomiete von etwa 68.000,- €. Bei Aufwertung der leerstehenden Wohnungen und Vollvermietung ist eine Jahresnettomiete von insgesamt 83.720,82 € möglich, was einer Rendite von 8,54% und einem Faktor von 11,7 entspricht.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Balkon
- Loggia
- Tageslichtbad
- Dusche

Es handelt sich bei den 21 Wohnungen um acht 2,5-Zimmer-Wohnungen, sechs 1,5-Zimmer-Wohnungen, drei 3,5-Zimmer-Wohnungen und eine 4,5-Zimmer-Wohnung jeweils mit mindestens einen Balkon. Lediglich den drei Dachgeschosswohnungen

steht kein Balkon zur Verfügung. Fast alle Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbad. Die Ausstattung der Wohnungen und der Häuser im allgemeinen ist als einfach, sehr gepflegt und substanzuell gut zu bezeichnen.

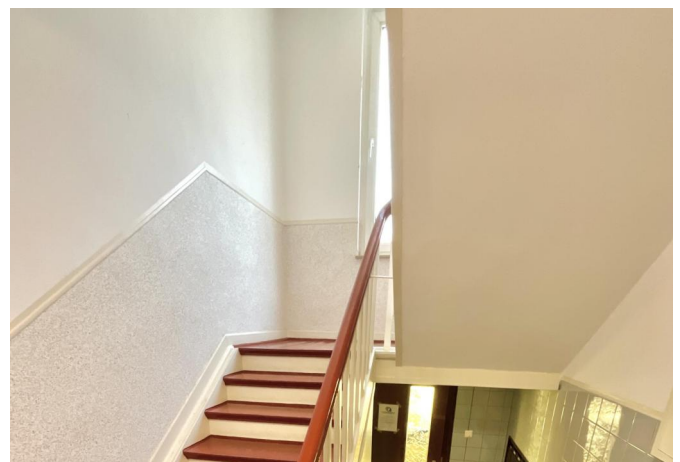
sonstige Angaben

Wir weisen darauf hin, dass Anfragen nur unter Angabe ALLER Kontaktdaten bearbeitet werden. Bitte füllen Sie online das Kontaktformular VOLLSTÄNDIG aus und SEHEN SIE VON TELEFONISCHEN ANFRAGEN AB - Sie werden zeitnah kontaktiert. Weitere Objektdetails und Adressdaten werden AUSSCHLIEßLICH in einem persönlichen Bürogespräch bekannt gegeben. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

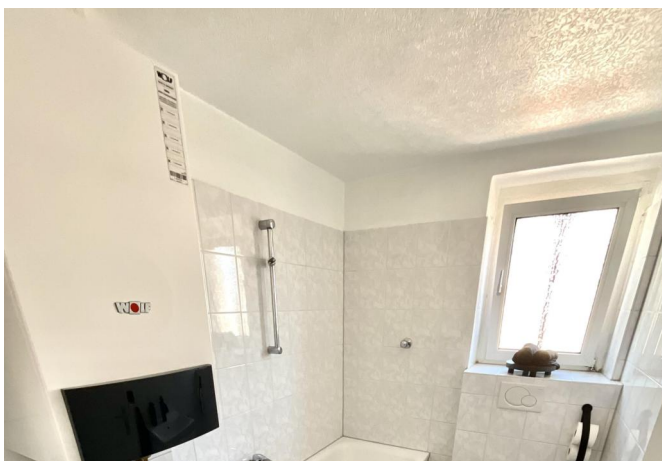
Objektbilder



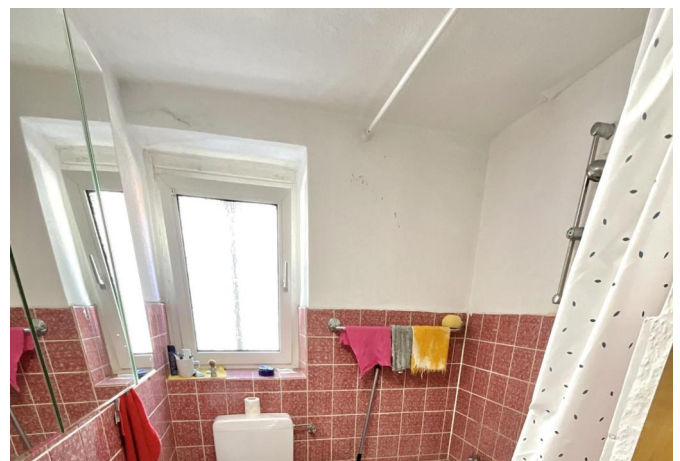
Rückansicht



Treppenhaus



Bad



Bad

Bitte nutzen Sie zur Anfrage **ausschließlich das Kontaktformular.**

Ich bitte Sie von Anrufen und persönlichen Anfragen abzusehen. Sie werden der Reihenfolge nach kontaktiert, erhalten anschließend Zugang zu weiteren Bildern und Informationen, dem 3D-Rundgang und zu der Objektadresse.

Vielen Dank!



Aussenansichten



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Balkon



Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause?
Sie sind bereits Immobilienbesitzer und möchten Ihre Immobilie professionell bewerten lassen?
Sie möchten den Verkauf in vertrauensvolle Hände legen?

Aus Erfahrung gut:
Mark.Escher@lbs-duisburg.de
0203/491013

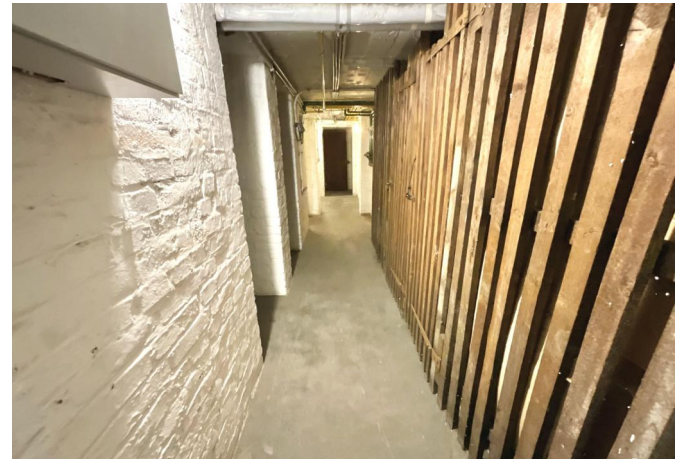


Aussenansichten

Dachboden



Keller



Keller

Energiepass

Gültig bis	15.06.2031
Energieverbrauchskennwert	94,60
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Ausstellungsdatum	16.06.2021
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Das Häuserpaket liegt in gut angebundener und zurückgezogener Lage von Duisburg-Marxloh. Anlaufstellen des täglichen Bedarfs, Geschäfte, diverse Schul- und Kindertageseinrichtungen und Ärzte finden sich im direkten Umfeld wieder. Auch einen regelmäßigen Wochenmarkt und ein reichhaltiges Angebot an Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten hat die Wohnlage zu bieten. Zuletzt runden das als sehr gut zu bezeichnende ÖPNV-Angebot und eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz des Ruhrgebiets das Objektangebot ab.

Ihr Ansprechpartner

Mark Escher

Telefon: 0203 491013

E-Mail: duisburg.nord@immo.lbs-nw.de

