



wüstenrot
Immobilien

Kaufpreis
449.000 €

Wohnfläche
220 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner
Wüstenrot Immobilien
Herne - Silas Zimny

Ersan Aslan
017656923087
ersan.aslan@wuestenrot.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	122 m ²
Wohnfläche	220 m ²
Zimmer	9
Terrassen	1
Badezimmer	5
Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	238 m ²
Wohneinheiten	5
Balkon / Terrassenfläche	8 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.359,09 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	193.80
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bodenbelag	Stein Fliesen Laminat
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	TEIL
Gartennutzung	ja

Objekt-Titel

Ihre Kapitalanlage in Top-Altstadtlage von Duisburg

Dreizeiler

Invest in the Best 2

Lage-Beschreibung

Duisburg-Mitte ist ein Stadtbezirk der Stadt Duisburg mit 111.216 Einwohnern und einer Fläche von 34,98 km² (Stand: 31. Dezember 2023).

.....
Online-ID:
UQEPXSXS
.....

Objekt-Nr.:
IDP - WI 58951
.....



Der Stadtbezirk Mitte ist die Keimzelle und das Zentrum der heutigen Großstadt Duisburg. Er umfasst die Altstadt, das Dellviertel und die Stadtteile Duissern, Hochfeld, Kasslerfeld, Neudorf-Nord und Neudorf-Süd, Neuenkamp und Wanheimerort. Der Bezirk grenzt im Norden an die Stadtbezirke Homberg/Ruhrort/Baerl und Meiderich/Beeck, im Osten an die Stadt Mülheim an der Ruhr, im Süden an den Bezirk Duisburg-Süd und im Westen an den Stadtbezirk Rheinhausen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Fünf-Familienhaus aus dem Baujahr 1962 in verkehrsberuhigter, zentraler Lage der Duisburger Altstadt. Das Objekt umfasst fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 220 m², verteilt auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Die funktional geschnittenen Grundrisse eignen sich ideal für Singles, Paare und kleine Haushalte.

Das Haus ist unterkellert und verfügt über eine Hofzufahrt mit einer kleinen Doppelgarage 4,9 m x 6,4 m mit insgesamt ca. 31 m² Nutzfläche. Diese bieten attraktives Entwicklungspotenzial, etwa durch den Umbau zu genormten Garagen oder Stellplätzen. Oder der Bereich der Einfahrt kann perspektivisch durch eine Nutzungsänderung in zusätzliche Nutz- oder Wohnflächen entwickelt werden (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

In den vergangenen Jahren wurde das Haus und mehrere Wohneinheiten umfassend renoviert. Unter anderem wurden die Haustüre, Wohnungstüren, teilweise die Kunststofffenster (doppelt verglast), Sanitärinstallationen, Elektroinstallationen sowie die Sprechanlage erneuert. Die Elektrik entspricht zum größten Teil einem zeitgemäßen Standard. Die Wohnungen sind größtenteils möbliert und wurden stets renoviert übergeben, was dem Kapitalanleger eine schnelle und unkomplizierte Weitervermietung ermöglicht hat. Das gesamte Objekt präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand mit ruhiger, strukturierter Bewohnerschaft.

Ausstattung

5 Wohneinheiten, Laminatböden in den Wohnräumen, geflieste Bäder, teilweise Rollläden zur Straßenseite, Innenhof mit Nutzungsmöglichkeit, Beheizung über Erdgas, Warmwasser über Durchlauferhitzer.

Wohnungsaufteilung:

- EG: ca. 53,86 m²
- 1. OG: links ca. 30,13 m², rechts ca. 56,60 m²
- DG: links ca. 27,94 m², rechts ca. 51,97 m²

Aktuelle Ist-Jahresmiete: 26.220 €

Eine Besonderheit stellt die Dachgeschosswohnung links dar: offenes Wohnkonzept mit Wohnküche, Schlaf-/Wohnbereich, ausgebautem Spitzboden als zweite Ebene, hochwertiger Küche, Möblierung, Duschbad und eigenem Kellerraum.

Lage:

Zentrale, urbane Altstadtlage in Duisburg, fußläufig zur Innenstadt, Fußgängerzone und zum Innenhafen. Sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen. Die Lage eignet sich hervorragend für eine dauerhafte Vermietung.

Energieangaben: Energieträger Erdgas, Baujahr: 1962, Baujahr Wärmeerzeuger 1999, Energiekennwert 193,8 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse F.

Fazit:

Ein solides Mehrfamilienhaus in attraktiver Innenstadtlage mit gepflegtem Bestand, teilweiser Modernisierung und zusätzlichem Entwicklungspotenzial im Hofbereich – ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf langfristige Vermietung und Wertsteigerung.

Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit und rufen Sie jetzt an! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Impressionen



