

47059 Duisburg / Kaßlerfeld

Kapitalanalge mit 6,66 % Bruttomietrendite



Kaufpreis
357.000 €

Wohnfläche
256 m²

Zimmer
12

Ihr Ansprechpartner
Wüstenrot Immobilien
Herne - Silas Zimny

Ersan Aslan
017656923087
ersan.aslan@wuestenrot.de

Flächen & Zimmer	
Wohnfläche	256 m ²
Zimmer	12
Badezimmer	4
Schlafzimmer	8
Grundstücksfläche	135 m ²
vermietbare Fläche	256.0
Wohneinheiten	4

Preise & Kosten	
Kaufpreis	357.000 €
Aussen-Courtage	5,95 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	1.322,22 €

Energieausweis	
Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	257.00
Primär-Energieträger	GA S

Zustand	
Baujahr	1900
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Austattung	
Befuerung	Gas
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Kapitalanalge mit 6,66 % Bruttomietrendite

Dreizeiler

Kasslerfelder Straße.66 47059

Lage-Beschreibung

Duisburg-Mitte ist ein Stadtbezirk der Stadt Duisburg mit 110.295 Einwohnern und einer Fläche von 34,98 km² (Stand: 31. Dezember 2025).

.....
Online-ID:
GGELFYA
.....

Objekt-Nr.:
WI 62530
.....



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.

sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Beabsichtigen Sie die Veräußerung oder Vermietung Ihrer Immobilie, stellt die fundierte Ermittlung des aktuellen Marktwertes eine wesentliche Entscheidungsgrundlage dar. Gerne bieten wir Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Bewertung durch unsere qualifizierten Immobilienspezialisten an.

Auf Basis unseres bundesweiten sowie internationalen Netzwerks unterstützen wir Sie dabei, geeignete Käufer bzw. Mieter effizient zu identifizieren und eine zielgerichtete Vermittlung sicherzustellen.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Vierfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Duisburg-Kasslerfeld und stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen dar.

Attraktive Kapitalanlage mit solider Mietrendite:

Finanzierungs- und Renditebeispiel

Darlehensbetrag: 344.628,16 €

Zins und Tilgung: 6,00 % p.a.

Jährlicher Kapitaleinstrom: 20.677,69 €

Monatliche Rate: ca. 1.723,14 €

Nettokaltmiete: 1.980 €.

Die Immobilie erzielt derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von 23.760 €. Bezogen auf den Kaufpreis von 357.000 € entspricht dies einer attraktiven Bruttomietrendite von ca. 6,66 % p.a.

Bei einem Eigenkapitaleinsatz von 15 % und einem Finanzierungsbedarf von rund 344.628 € ergibt sich bei einem angenommenen Zins- und Tilgungssatz von insgesamt 6 % eine monatliche Darlehensrate von ca. 1.723 €. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete übersteigt den kalkulierten Kapitaleinstrom und bietet damit eine solide Grundlage für Kapitalanleger.

Erleben Sie die Immobilie vorab in einer interaktiven 360°-Tour

Das Gebäude umfasst insgesamt vier Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 2020 umfangreich renoviert und verfügt über ein modernisiertes Badezimmer. Hinweis: Das Badezimmer im Erdgeschoss ist innenliegend und verfügt über kein Fenster, alle anderen Bäder verfügen über Fenster und sind zum größten Teil modern gefliest.

Die weiteren Wohneinheiten befinden sich überwiegend in einem Ausstattungszustand aus dem späten 1990er-Jahren und bieten entsprechendes Entwicklungspotenzial durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen.

Modernisierungen & Ausstattung

In den vergangenen Jahren wurden fortlaufend Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Detaillierte Angaben hierzu erhalten Sie im Exposé auf Anfrage.

Umfangreiche Bildunterlagen sowie einen 360°-Rundgang stellen wir Ihnen ebenfalls gerne im Rahmen der Exposé-Anfrage zur Verfügung.

Eine detaillierte Mietaufstellung sowie die Mietverträge erhalten Sie auf Anfrage.

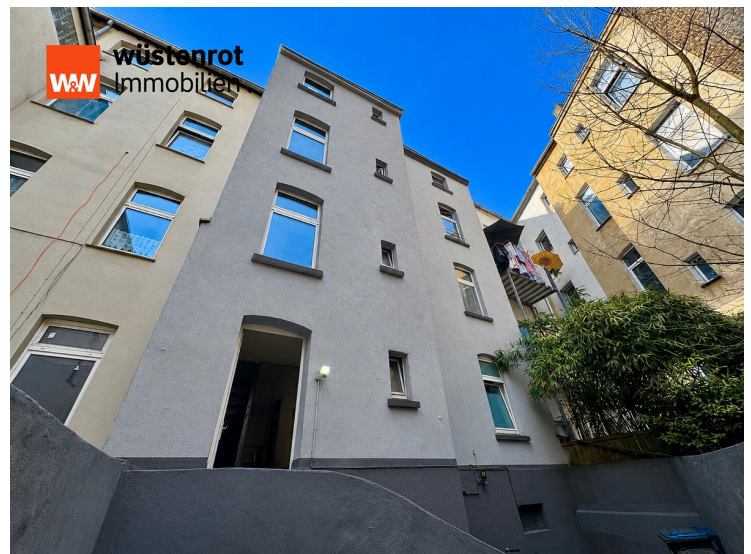
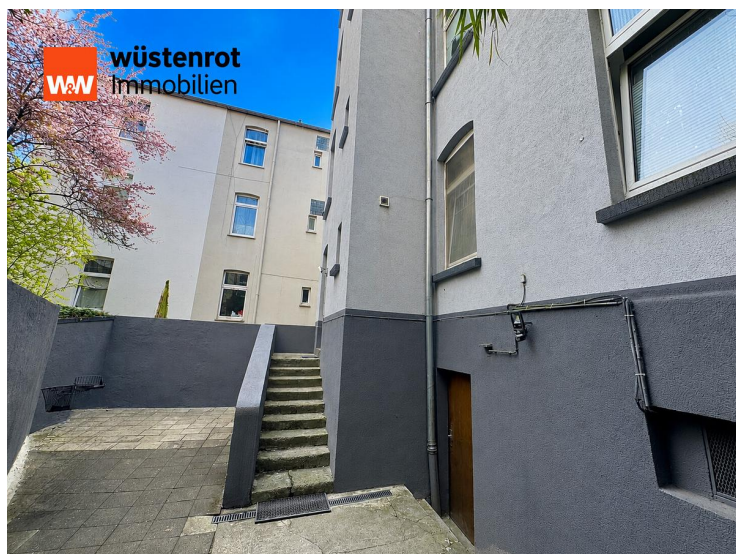
Die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Gesamtzustand, bereits durchgeführte Modernisierungen sowie eine stabile Vermietungssituation. Gleichzeitig bietet das Objekt weiteres Wertsteigerungspotenzial durch die Modernisierung der übrigen Wohneinheiten.

Die zentrale Lage in Duisburg-Kasslerfeld sowie die kontinuierliche Instandhaltung machen dieses Objekt zu einer nachhaltigen und soliden Kapitalanlage.

E-Ausweis: Bedarfsausweis, Kennbuchstabe: H, Brennstoff: Erdgas, Baujahr Wärmeerzeuger: 2000, Baujahr Objekt lt. Ausweis: 1900

Rufen Sie jetzt an und vereinbaren einen Termin zur Besichtigung. Wir freuen uns auf ihren Anruf!

Impressionen





Kontaktieren Sie mich für weitere Informationen.

Ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu unterstützen.

Ersan Aslan | ersan.aslan@wuestenrot.de | 0177 2436266 | www.wuestenrot-immobilien.de