



47137 Duisburg

Stabile Kapitalanlage mit starker Rendite – Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage



499.000 €

Kaufpreis

436 m²

Wohnfläche

230 m²

Grundstücksfläche

18

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Ralf Schlapp

Tel.: 06502-93 56 658

info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	436 m ²
Grundstücksfläche	230 m ²
Zimmer	18
Schlafzimmer	8
Badezimmer	7
Wohneinheiten	5
Gewerbeeinheiten	2

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Gruppennummer	0
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
provisionspflichtig	✗
Aussen-Courtage	Provisionsfreier
Courtage-Hinweis	Provisionsfreier

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.09.2024
gültig bis	09.04.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1956
Energieverbrauchskennwert	139,3
Wertklasse	E



Zustand

Baujahr	1956
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Räume veränderbar	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Rolladen	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Breitbandzugang

Technik	LTE
---------	-----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Die vorhandenen Unterlagen dokumentieren eine solide Bauausführung mit Keller in Ziegelmauerwerk, aufgehenden Geschossen in Mauerwerksbauweise sowie einem klassischen Satteldach. Im Laufe der Jahre wurde das Haus wiederholt instand gehalten und modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Maßnahmen seit 2001. Fenster und Türen erneuert, Elektrik vollständig modernisiert, sämtliche Badezimmer erneuert, Straßenfassade gedämmt, verputzt und gestrichen. Hinzu kamen unter anderem Treppenhaussanierung, mehrere Wohnungsrenovierungen, Fassadenarbeiten sowie eine neue Gas-Zentralheizung im Jahr 2023. 2024 folgten weitere Maler- und Sanierungsarbeiten im Büro, Kellerbereich und am Hauseingang.

Die Wohnungen verfügen überwiegend über Tageslichtbäder mit Badewanne, teilweise modernisierte Sanitäreanlagen sowie praktische Grundrisse. Als Bodenbeläge kommen Fliesen, Laminat und PVC zum Einsatz. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie Kunststoffrollläden entsprechen einem soliden, vermietungstauglichen Standard. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Kabel-TV ist vorhanden, ein Glasfaseranschluss ist für jede Wohnung in Vorbereitung. Zusätzlich stehen im Keller Fahrradraum, Wasch-/Trockenraum, Heizraum sowie acht separate Mieterkeller zur Verfügung.

Energetisch liegt das Gebäude bei einem Verbrauchswert von 139,3 kWh/(m²·a) und in der Energieeffizienzklasse E. Der Energieausweis ist bis 24.09.2034 gültig.

Gebäudeaufteilung

Erdgeschoss:



- Zwei Büroeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 121 m²

1. und 2. Obergeschoss:

- Pro Etage eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 47 m²
- Pro Etage eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m²

Dachgeschoss:

- 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m²
- Zusätzlicher Trockenraum mit ca. 45 m², geeignet als Ausbaureserve für weiteren Wohnraum

Kellergeschoss:

- Fahrradkeller / Trockenraum
- Acht separate Mieterkellerräume
- Heizungsraum mit moderner Gas-Zentralheizung

Ausstattung & technische Merkmale

- Badezimmer überwiegend mit Tageslicht und Badewannen ausgestattet; sukzessive modernisiert, zuletzt 2022
- Gas-Zentralheizung erneuert im Jahr 2023
- Kunststofffenster mit Doppel-Isolierverglasung
- Rollläden aus Kunststoff
- Glasfaseranschluss für jede Wohnung in Vorbereitung
- Außenfassade teilweise gedämmt



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 24.09.2024
- gültig bis: 24.09.2034
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 139,3 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1956

Dieses voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg-Mittel-Meiderich stellt eine stabile Kapitalanlage mit solider Substanz und weiterem Entwicklungspotenzial dar. Das Gebäude wurde ursprünglich im Zuge des Wiederaufbaus nach den vorliegenden Bauunterlagen Anfang der 1950er Jahre errichtet und verfügt heute über eine klassische, klar strukturierte Aufteilung mit 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, 4 Wohnungen in den Obergeschossen, 1 Wohnung im Dachgeschoss sowie einer zusätzlichen Ausbaureserve im Dachbereich. Insgesamt umfasst das Objekt rund 436 m² Wohnfläche, ca. 121 m² Gewerbefläche und ein Grundstück von etwa 230 m².

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss umfassen zusammen rund 120,83 m², die Wohnflächen der vermieteten Einheiten insgesamt ca. 314,81 m²; das Exposé weist darüber hinaus das Dachgeschoss und weitere Flächen mit insgesamt ca. 436 m² Wohnfläche aus. Besonders interessant ist der vorhandene Trockenraum im Dachgeschoss mit ca. 45 m², der perspektivisch als Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum betrachtet werden kann.

Die aktuelle monatliche Kaltmiete liegt laut Mietaufstellung bei rund 2.883 €. Die Mieterstruktur ist breit gefächert, was das Risiko streut und für kontinuierliche Einnahmen sorgt. Die Grundrisse sind klassisch und gut vermietbar, die Gebäudestruktur klar gegliedert. Damit eignet sich das Objekt ideal für Investoren, die eine gepflegte Bestandsimmobilie mit laufenden Einnahmen, modernisierter Haustechnik und zusätzlichem Wertschöpfungspotenzial suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Mittel-Meiderich. Es handelt sich um eine innerstädtische Lage mit sehr guter Nahversorgung, stabiler Wohnraumnachfrage und funktionierendem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Genau diese alltagstaugliche Infrastruktur macht den Standort sowohl für Wohnmieter als auch für gewerbliche Nutzer attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Der Stadtteil ist gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden; Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Duisburger Innenstadt sowie angrenzender Stadtteile. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist gut, was den Standort für Pendler und Gewerbetreibende zusätzlich stärkt.

Die Flurkarte zeigt die markante Eck- bzw. Sichtlage an der Straße, wodurch das Objekt insbesondere im Erdgeschoss für gewerbliche Nutzung gut wahrnehmbar ist. Gleichzeitig profitiert das Haus von einer gewachsenen städtischen Struktur mit gemischter Nutzung und guter



Vermietbarkeit. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Sichtbarkeit, Infrastruktur und nachhaltiger Nachfrage - ein wesentlicher Pluspunkt für ein Anlageobjekt dieser Größenordnung.

Sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Ralf Schlapp
Tel.: +49 (0)6502-93 56 658
www.schlapp-immobilien.de
www.verkehrswert-ermitteln.de
www.facebook.com/von.schlapp.immobilien
www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

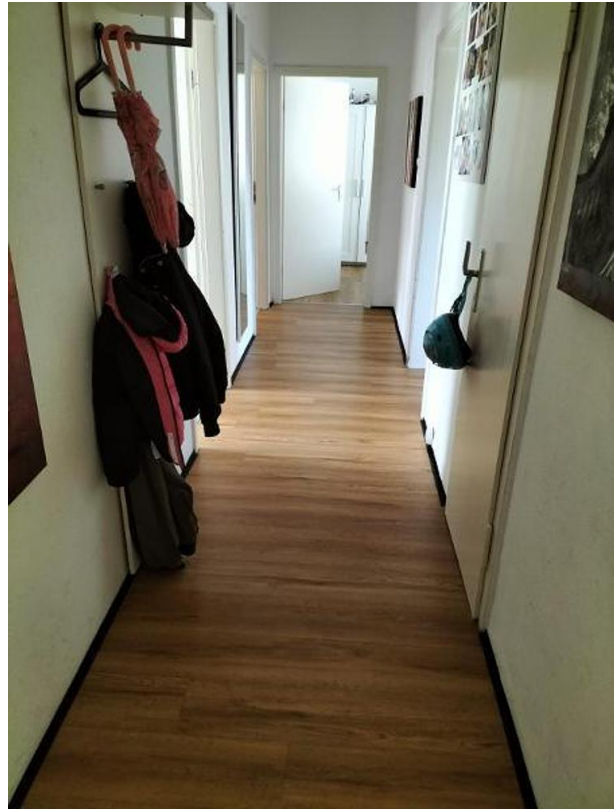


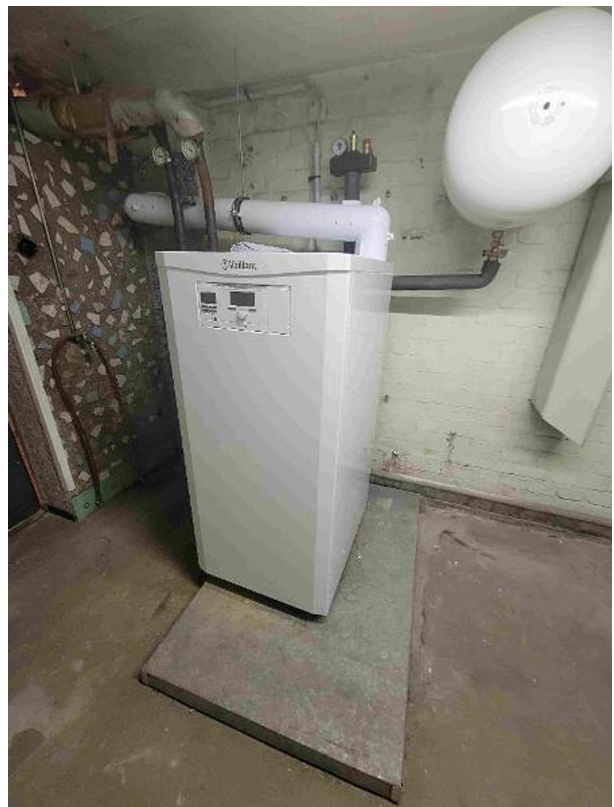








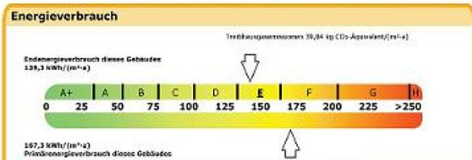






ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierenummer: NW-2024-055235483 **3**

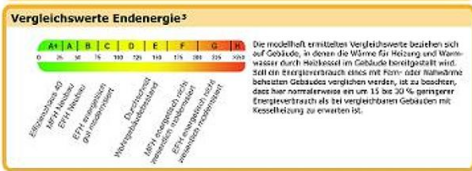


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (inkl. Energie in Immobilienanzeigen) **139,3 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiekategorie ¹	Heizenergie (kWh)	Warmwasser (kWh)	Art der Heizenergie	Art der Warmwasserbereitung	Flächenanteil
01.01.2018	01.12.2019		Endgas (P: 1.1) und Strom (P: 1.6)	1,28	61,125	10,454	26,421	1,29
01.01.2019	31.12.2019		Endgas (P: 1.1) und Strom (P: 1.6)	1,24	58,276	10,454	45,112	1,25
01.01.2020	31.12.2020		Endgas (P: 1.1) und Strom (P: 1.6)	1,24	58,276	10,454	45,112	1,25

weitere Einträge in Anlage



Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemfläche (QNE) nach dem GEG. Es ist möglich, dass diese Werte größer sind als die spezifische des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufes und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegenüberwärtlich überdurchschnittlich: Biomasse- oder Kesselheizung in WRM, P = Heizenergiefaktor
³ kWh: Erdgasverbrauch, kWh: Heizenergieverbrauch
⁴ Bei der Heizleistung mehrere Energieerzeuger sind sich von den durchschnittlichen Heizenergieerzeuger

