

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Duisburg

**KAPITALANLEGER AUFGEPASST Renditestarkes  
Mehrfamilienhaus mit solider Vermietung!**



Objekt-Nr. OM-414705

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriel Malki

Akazienstraße 39  
47057 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	283,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	8,00	Badezimmer	8
Wohnfläche	284,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses provisionsfreie und attraktive Mehrfamilienhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Duisburg-Neudorf umfasst 8 Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 283 m<sup>2</sup>. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert, sodass ein solider und nachhaltiger Gesamtzustand gegeben ist.

Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über einen Kellerraum für jede Wohneinheit, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie einen Trockenraum. Die massive Bauweise und die verbauten isolierverglasten Fenster sorgen für eine gute Energieeffizienz und langfristige Werthaltigkeit.

Alle Wohneinheiten sind vermietet und erzielen attraktive, stabile Mieteinnahmen. Aufgrund des überwiegend moderaten Mietniveaus besteht zusätzlich ein deutliches Mietsteigerungspotenzial, was das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger macht. Die konstante Nachfrage im Stadtteil Neudorf-Süd sowie die gewachsene Mieterstruktur bieten eine hervorragende Grundlage für eine langfristige Renditeentwicklung.

Ob als solide Bestandserweiterung oder renditestarke Kapitalanlage – dieses Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine gute Lage, seinen gepflegten Zustand und seine attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie!

## Ausstattung

- 8 Wohneinheiten
- isolierverglaste Fenster
- Kellerraum
- Waschküche
- Trockenraum
- massive Bauweise
- voll unterkellert

### MODERNISIERUNGEN:

- EG links (2019): Badezimmer und Küchenwand neu verflies, neuer Laminatboden, Zimmertüren sowie Wohnungstür erneuert
- EG rechts (2018): Neuer Laminatboden, Türen lackiert, neue Wasserleitung in der Küche
- 2. OG rechts (2018): Dusche neu verflies
- 3. OG (DG) rechts (2015): Neuer Vinylboden, Badezimmer neu verflies
- Warmwasserspeicher: 2015
- Dach: Erneuerung ca. 2003
- Fassade: Anstrich ca. 2003

### MIETEINNAHMEN PRO MONAT:

- EG rechts: ca. 32 m<sup>2</sup> – Kaltmiete: 260,00 €
- EG links: ca. 32 m<sup>2</sup> – Kaltmiete: 290,00 €

- 1. OG rechts: ca. 42 m<sup>2</sup> – Kaltmiete: 250,00 €
- 1. OG links: ca. 32 m<sup>2</sup> – Kaltmiete: 250,00 €
- 2. OG links: ca. 32 m<sup>2</sup> – Kaltmiete: 320,00 €
- 2. OG rechts: ca. 42 m<sup>2</sup> – Kaltmiete: 264,00 €
- 3. OG (DG) links: ca. 32 m<sup>2</sup> – Kaltmiete: 250,00 €
- 3. OG (DG) rechts: ca. 42 m<sup>2</sup> – Kaltmiete: 240,00 €

→ Mtl. MIETEINNAHMEN: 2.124 €

→ JAHRESNETTOMIETE: 25.488 €

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Haftungsausschluss

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Darstellungen und Berechnungen stammen vom Verkäufer oder wurden von Dritten übernommen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann nicht übernommen werden. Jegliche Haftung für Schäden, die durch die Nutzung der in diesem Exposé enthaltenen Informationen entstehen, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN, da ich selbst aus der Immobilienbranche bin.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet im beliebten Duisburger Stadtteil Neudorf-Süd – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre, gepflegte Straßenzüge und eine sehr gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie Schulen befinden sich in fußläufiger Nähe. Die ÖPNV-Anbindung ist ausgezeichnet: Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Duisburger Hauptbahnhof. Auch mit dem Pkw ist die Lage ideal – die Autobahnen A3, A40 und A59 sind schnell erreichbar.

Durch die Nähe zur Universität Duisburg-Essen, zum Sportpark Wedau sowie zur Sechs-Seen-Platte bietet der Standort eine hohe Lebensqualität und eine langfristig stabile Wohn- und Mietnachfrage.

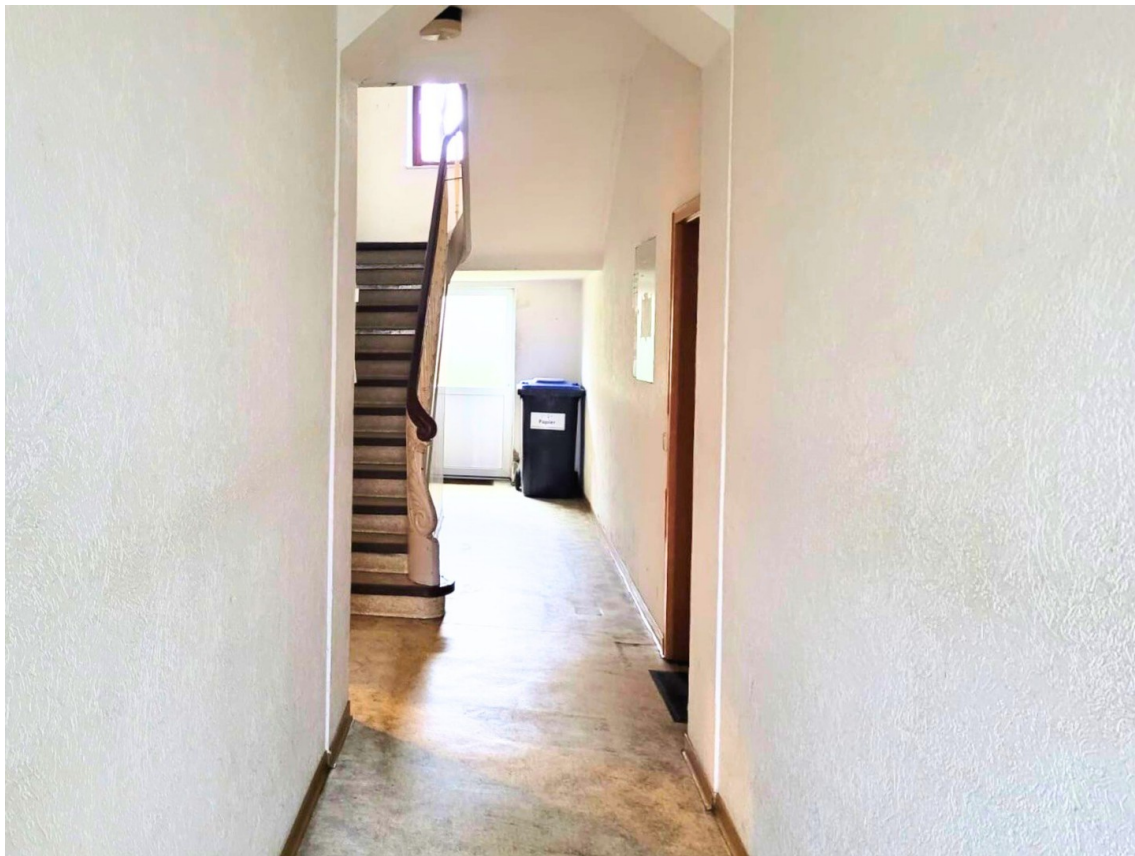
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Garten



# Exposé - Galerie



Diele



Schlaf- und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Diele



# Exposé - Galerie



Schlaf- und Wohnzimmer