

Exposé

Mehrfamilienhaus in Duisburg

**Mehrfamilienhaus mit Top-Anbindung – 15 Minuten per
S-Bahn zum Hbf Düsseldorf**



Objekt-Nr. OM-428768

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Barzen

Winkelstr. 22
47058 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	208,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	19,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	286,00 m²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer soliden Kapitalanlage oder einem geräumigen Eigenheim? Dieses Mehrfamilienhaus in Duisburg vereint beides und spricht sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer an. In ruhiger Lage und doch nur etwa 15 Minuten mit der S-Bahn von der Düsseldorfer Innenstadt entfernt, bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Stadtnähe und Rückzugsort. Ob Mehrgenerationenwohnen, vollständige Selbstnutzung oder teilweise Vermietung – die Nutzungsmöglichkeiten sind so flexibel wie Ihre Pläne.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende (Baujahr ca. 1900). Für dieses charmante Altbau-Objekt liegt bereits ein Sanierungsgutachten eines zertifizierten Energieberaters vor; auch ein detaillierter Kostenvoranschlag einer Architektin für Altbausanierungen ist vorhanden – die ideale Basis für eine durchdachte Umgestaltung. Ein erfahrener Bauträger (spezialisiert auf Altbau-Renovierungen) steht bereit, um bei Bedarf die Modernisierung professionell umzusetzen. Als Käufer können Sie mit ihm selbst bestimmen, wie und in welchem Umfang saniert wird, ohne sich um die aufwändige Koordination kümmern zu müssen.

Das Haus ist aktuell leerstehend – ideal, um sofort mit einer stressfreien Sanierung nach eigenen Vorstellungen zu starten. Mit dem vorhandenen Konzept lässt sich der Altbau in ein modernes Zuhause mit Charakter verwandeln, ohne den historischen Flair zu verlieren.

Neben einer vollständigen Modernisierung bietet das Haus auch eine attraktive Alternative für Eigennutzer:

Einziehen und das Haus nach und nach so gestalten, wie Sie es möchten. Durch den aktuellen Leerstand und die großzügige Struktur lässt sich das Gebäude etappenweise modernisieren. So können Sie einzelne Bereiche sofort nutzen und andere Schritt für Schritt an Ihre persönlichen Wohnvorstellungen anpassen – ohne Zeitdruck und mit voller Gestaltungsfreiheit.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es, Investitionen flexibel zu planen und das Haus behutsam vom charmanten Altbau zu einem individuellen Zuhause weiterzuentwickeln.

Auf drei Etagen mit insgesamt rund 286 m² Wohnfläche bietet die Immobilie reichlich Platz für verschiedenste Wohnkonzepte. Sie eignet sich etwa perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutz und Vermietung. Ein bereits installierter Treppenlift bis in das 2. Obergeschoss erleichtert älteren Bewohnern den Zugang – so können mehrere Generationen bequem unter einem Dach leben. Alternativ lässt sich das Erdgeschoss mit seinen vier Räumen und eigenem WC bei Bedarf auch gewerblich nutzen, z.B. als Praxis, Büro oder Atelier. Diese Flexibilität eröffnet Ihnen als Kapitalanleger wie auch als Selbstnutzer zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte, abgeschlossene Garten hinter dem Haus. Dieser bietet viel Privatsphäre und Ruhe – ein idealer Ort zum Entspannen oder für gesellige Runden im Grünen. Hier können Kinder sicher spielen, und alle Bewohner finden einen geschützten Rückzugsort im Freien.

Ausstattung

Auch technisch ist das Gebäude für die Zukunft gerüstet: Aktuell wird es mit Gas und Nachtspeichern beheizt, doch Fernwärme- und Glasfaseranschlüsse liegen bereits an der Straße bereit. Eine Umstellung auf moderne Heiztechnik und die Einrichtung von High-Speed-Internet sind also problemlos möglich. Für Kapitalanleger besonders interessant: Nach einer Modernisierung lässt sich eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 34.000 € erzielen. Diese Immobilie vereint somit langfristiges Wertsteigerungspotenzial mit attraktiven Mieteinnahmen – und für Eigennutzer die Chance auf ein individuelles Traumhaus ganz nach Ihren Wünschen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit, attraktive Lagevorteile und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu vereinen. Ob Sie die gesamte Wohnfläche selbst nutzen, einen Teil vermieten oder ein Mehrgenerationenkonzept verwirklichen möchten – diese Immobilie passt sich Ihren Plänen an. Überzeugen Sie sich am besten selbst von den Vorzügen dieses Hauses. Gerne stehen wir für weitere Informationen zur Verfügung.

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin und lassen Sie das Haus sowie den schönen Garten in Ruhe auf sich wirken. Der Eigentümer führt Sie persönlich durch die Räumlichkeiten und beantwortet gerne all Ihre Fragen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus bei einer Einzelbesichtigung präsentieren zu dürfen!

Lage

Die Lage der Liegenschaft in der Winkelstraße 22, Duisburg, verbindet Ruhe und städtische Nähe. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, die eine angenehme, sichere Wohnatmosphäre bietet. Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Den Duisburger Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten, und von dort sind es nur etwa 15 Minuten mit der S-Bahn bis zum Düsseldorfer Hauptbahnhof. Pendler profitieren von der schnellen Verbindung nach Düsseldorf, ohne auf die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	234,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



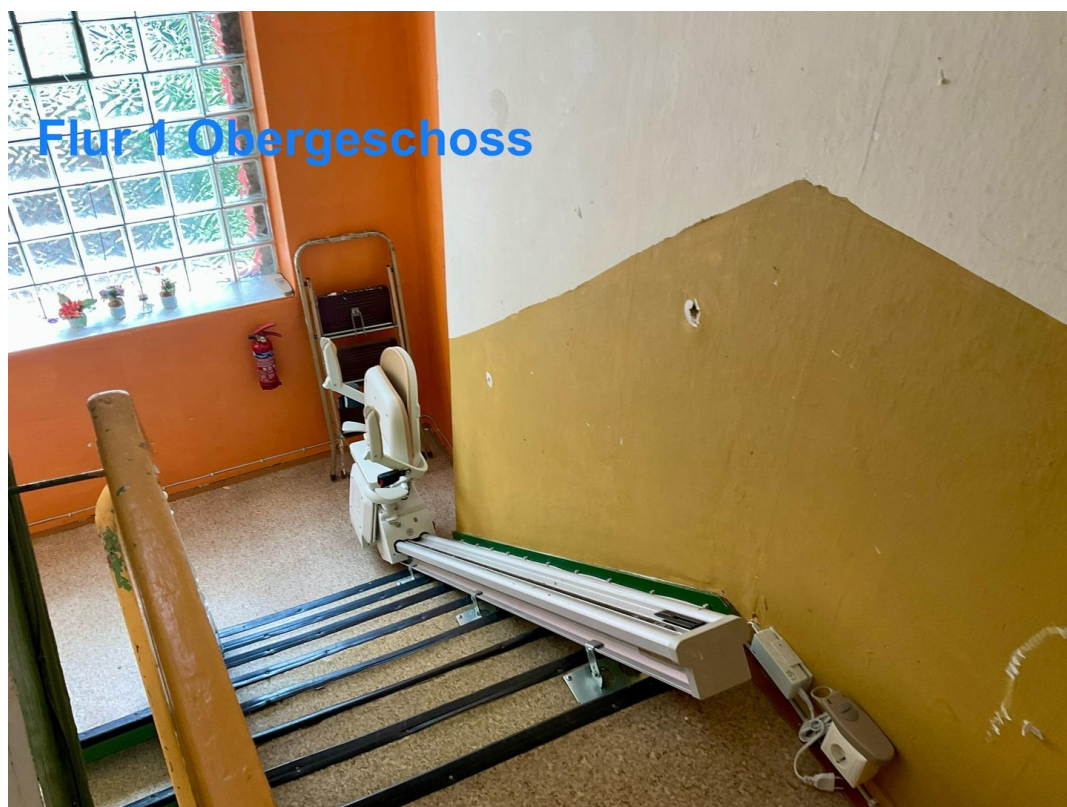
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

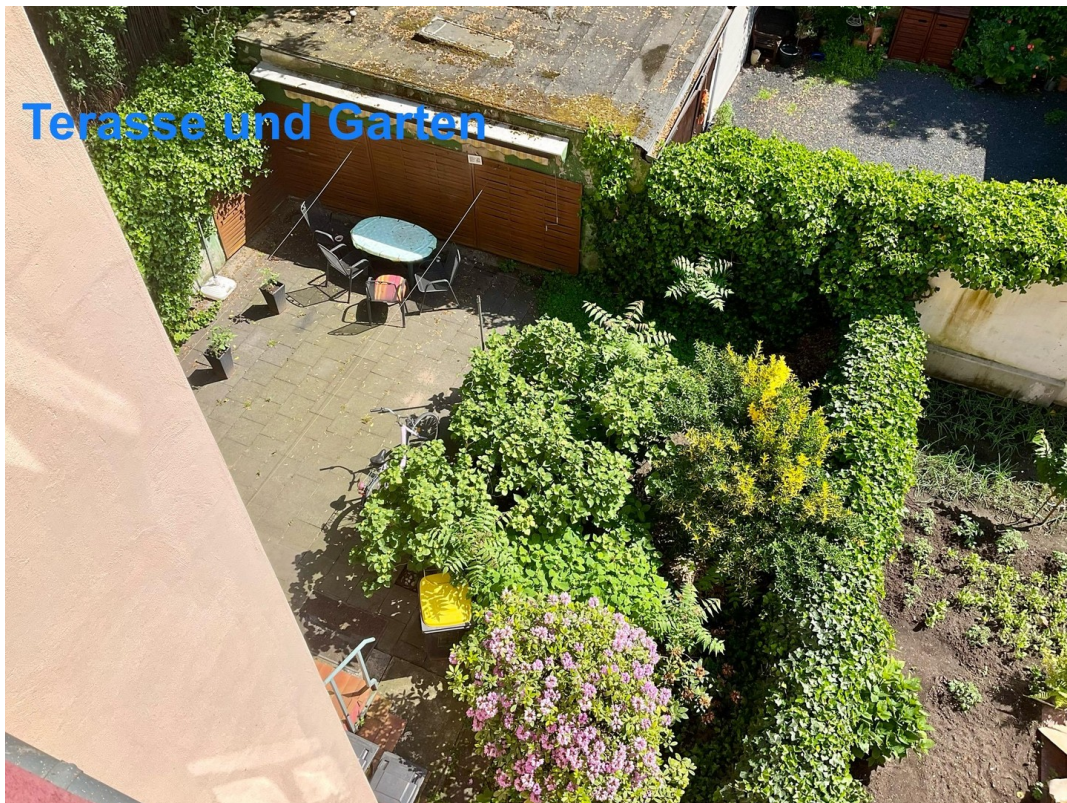
Raum 17



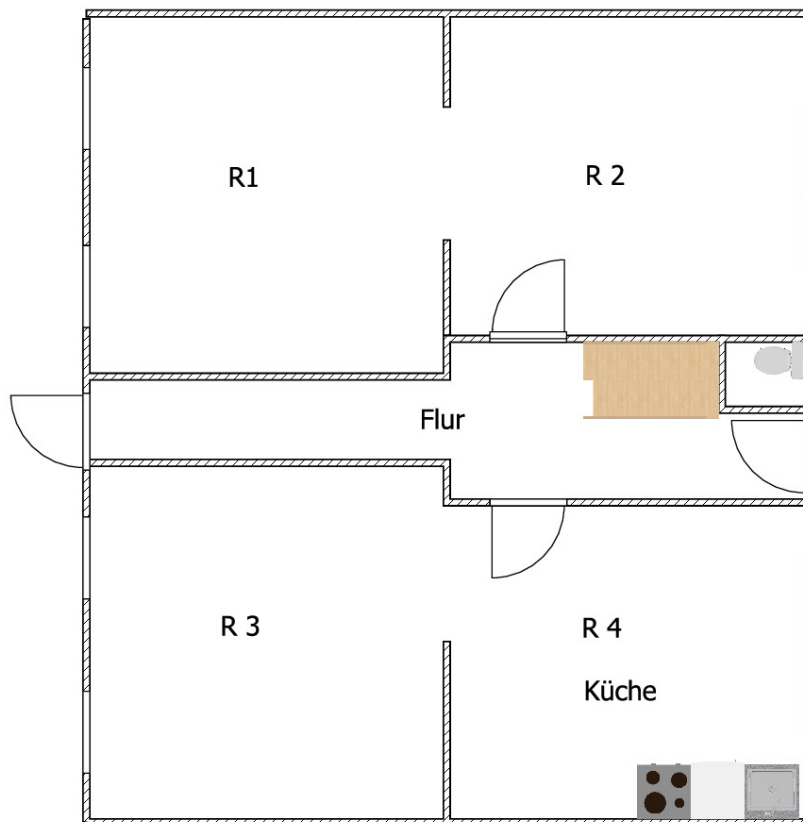
Raum 18



Exposé - Galerie

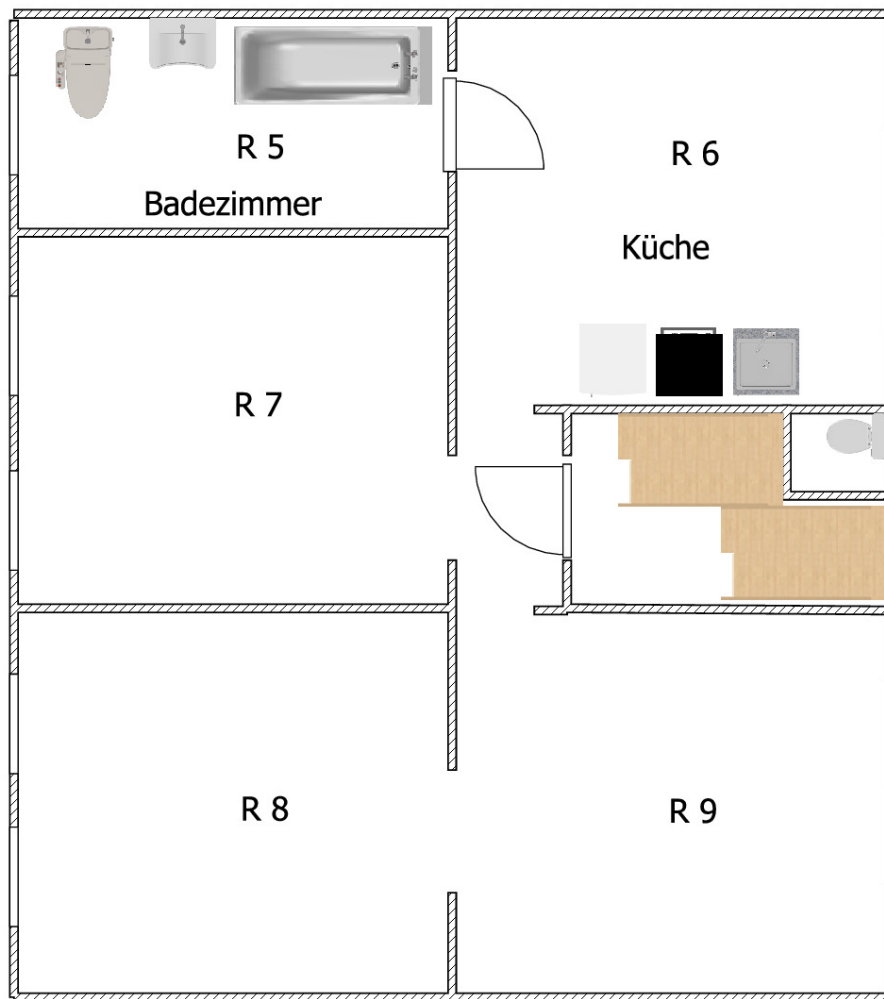


Exposé - Grundrisse



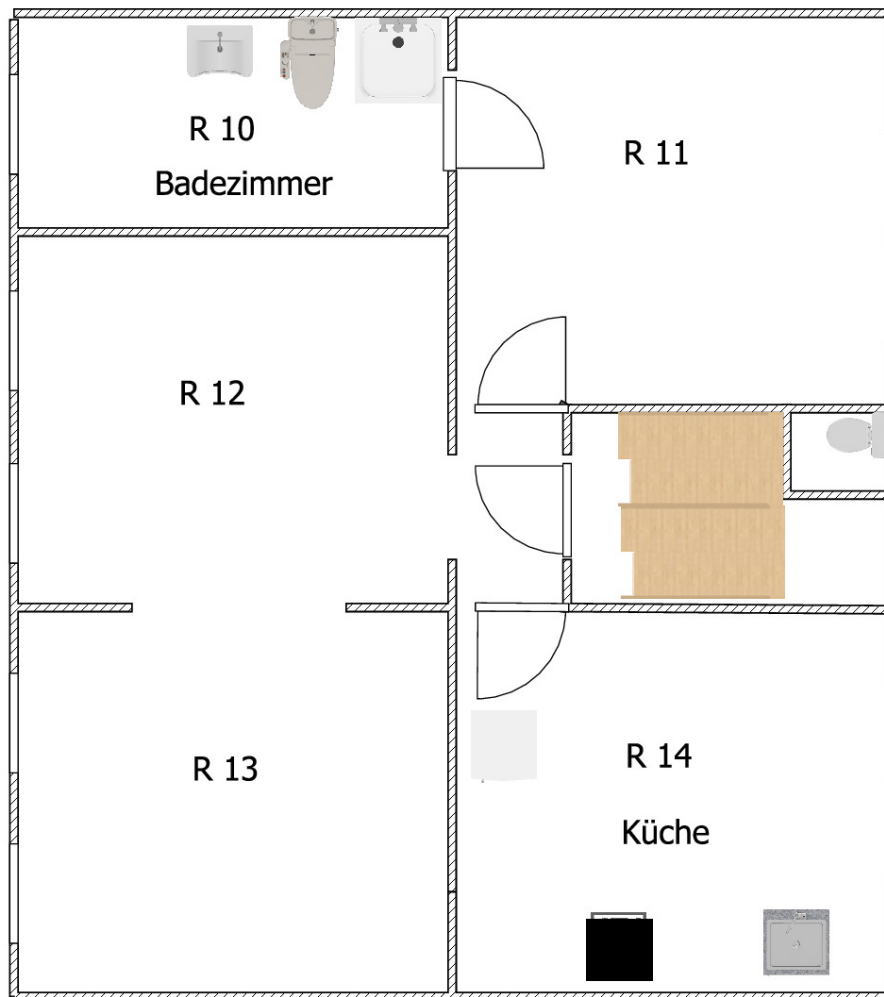
Erdgeschoss / Ohne Gewähr

Exposé - Grundrisse



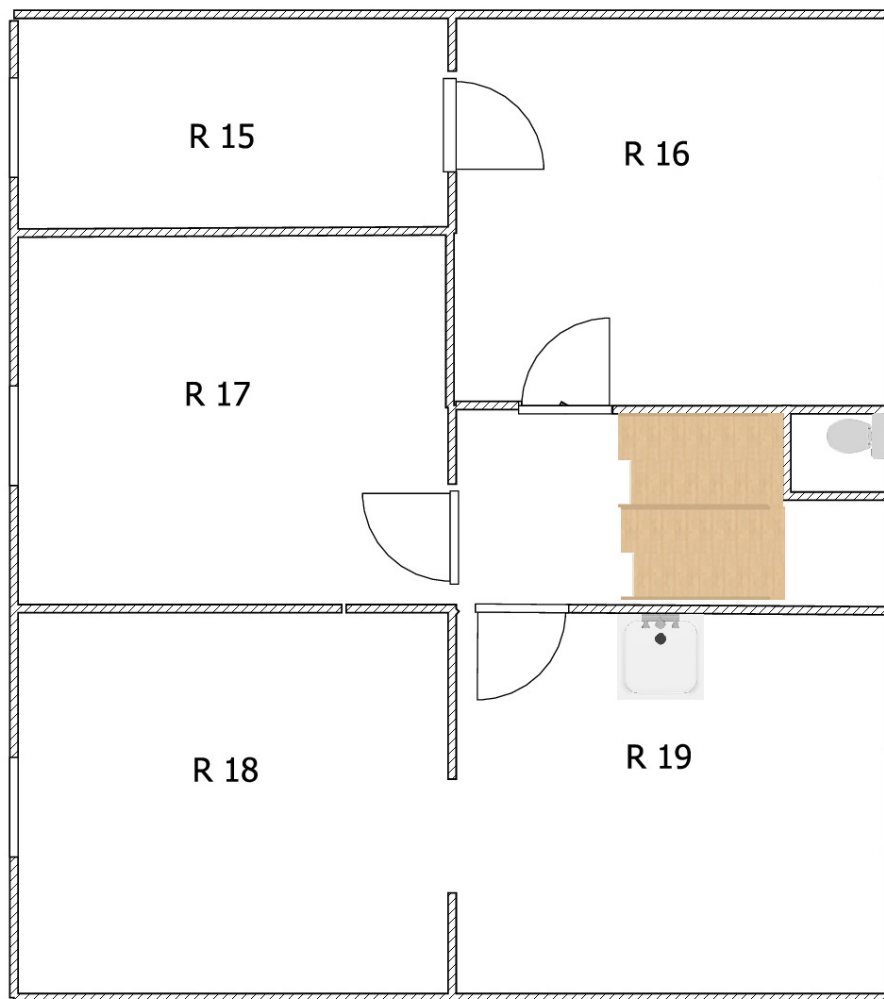
1 Obergeschoss / Ohne Gewähr

Exposé - Grundrisse



2 Obergeschoss / Ohne Gewähr

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss / Ohne Gewähr