

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Duisburg

### Top-Investment in Duisburg-Neuenkamp (2 MFH mit 7,5 % Renditepotenzial)



Objekt-Nr. **OM-457681**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Fischer

Javastraße  
47059 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	516,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Erdwärme
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	30,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	699,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei gepflegte Mehrfamilienhäuser (Baujahr 1900 & 1958) mit insgesamt 11 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 699 m<sup>2</sup> auf einem ca. 516 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnungen verfügen über gut geschnittene 2- bis 3-Zimmer-Grundrisse und bieten eine attraktive Wohnqualität für Mieter.

Die Wohnungen haben 1-2 Balkone. Die Gebäude wurden laufend instand gehalten und befinden sich in einem soliden und gepflegten Zustand. Regelmäßige Wartungen und Modernisierungen, unter anderem an den Gasetagenheizungen, wurden durchgeführt.

Die Immobilie ist besonders interessant für Kapitalanleger, da sie über stabile Mieteinnahmen sowie weiteres Entwicklungspotenzial verfügt. Durch die gefragten Wohnungsgrößen und die gute Vermietbarkeit bietet das Objekt eine nachhaltige Investitionsmöglichkeit.

## Ausstattung

Die Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden laufend Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass aus heutiger Sicht in den nächsten Jahren keine größeren Investitionen erforderlich sind. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal als nachhaltige und unkomplizierte Kapitalanlage.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Besichtigungstermine werden ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung beziehungsweise eines entsprechenden Finanzierungsnachweises vergeben. Wir bitten hierfür um Verständnis.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich verkehrsgünstiger Lage im Duisburger Stadtteil Neuenkamp. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Die Duisburger Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A40, A42 und A59, wodurch auch umliegende Städte des Ruhrgebiets bequem erreichbar sind. Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung in die Innenstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und optimaler Verkehrsanbindung macht den Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Mietaufstellung									
	Wohnfläche	Vermietet seit	Kaution	Kaltmiete lt. Mietvertrag	Ist-Kaltmiete	Miete pro qm	Nebenkosten	Warmmiete	20% Erhöhung 01.08.2026
EG links	66,17	01.12.2019	780,00 €	390,00 €	390,00 €	5,89 €	160,00 €	550,00 €	
EG rechts	66,17	01.02.2010	620,00 €	310,00 €	350,00 €	5,29 €	150,00 €	500,00 €	
1. OG links	68,86	16.11.2021	1.170,00 €	390,00 €	390,00 €	5,66 €	150,00 €	540,00 €	
1. OG rechts	69,86	01.12.2022	1.245,00 €	415,00 €	415,00 €	5,94 €	160,00 €	575,00 €	
2. OG links	68,86			619,74 €	- €	9,00 €	160,00 €	160,00 €	Wird ab dem 01.08.2026 vermietet, d. renoviert wu
2. OG rechts	69,86	01.09.2013	548,00 €	274,00 €	328,80 €	4,71 €	150,00 €	478,80 €	
3. OG links	68,86	01.07.2024	1.230,00 €	410,00 €	440,00 €	6,39 €	125,00 €	565,00 €	
3. OG rechts	69,86	01.01.2024	900,00 €	450,00 €	450,00 €	6,44 €	125,00 €	575,00 €	
EG	49,81	01.10.2025	990,00 €	330,00 €	330,00 €	6,63 €	140,00 €	470,00 €	
1. OG	49,81	01.09.2025	990,00 €	330,00 €	330,00 €	6,63 €	140,00 €	470,00 €	
2. OG	51,57	15.03.1997	0	154,10 €	260,00 €	5,04 €	140,00 €	400,00 €	
	<b>699,69</b>		<b>8.473,00 €</b>	<b>4.072,84 €</b>	<b>3.683,80 €</b>		<b>1.600,00 €</b>	<b>5.283,80 €</b>	
<b>12 Monate</b>					<b>44.205,60 €</b>		<b>19.200,00 €</b>	<b>63.405,60 €</b>	