

PROVISIONSFREI

Mehrfamilienhaus mit großem Südgarten in Duisburg-Mittelmeiderich

Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger: renovierte EG-Maisonette mit Gartenzugang, zwei vermietete Wohnungen und eine Einheit im Dachgeschoss



WOHNFLÄCHE
ca. 285 m²

GRUNDSTÜCK
ca. 498 m²

EINHEITEN
3 WE + DG

BAUJAHR
ca. 1962

IST-KALTMIETE P. A.
24.940,80 €

KAUFPREISFAKTOR
ca. 18,0

ENERGIEKLASSE
D

HEIZUNG
Gas-ZH

Kaufpreis (Verhandlungsbasis)

449.000 €

keine Maklerprovision
für den Käufer

Ein Haus für zwei Ziele: selbst wohnen und Mieteinnahmen erzielen

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise (Baujahr ca. 1962) im Duisburger Stadtteil Mittelmeiderich. Das Haus bietet auf ca. 285 m² Wohnfläche drei Wohnungen und eine kleine Einheit im Dachgeschoss. Das Grundstück ist ca. 498 m² groß. Herzstück ist der große, sehr ruhige und nach Süden ausgerichtete Garten.

Sie kaufen direkt vom Eigentümer. Gegenüber einem Maklerverkauf sparen Sie die in NRW übliche Käuferprovision von 3,57 % (bei diesem Kaufpreis rund 16.000 €).

ERDGESCHOSS-MAISONETTE: IDEAL FÜR EIGENNUTZER

Die ca. 103 m² große Wohnung im Erdgeschoss wurde komplett renoviert. Wer das ganze Haus kauft, kann hier selbst wohnen, während die übrigen Wohnungen Mieteinnahmen bringen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen:

- **Erdgeschoss:** Diele, Küche, Essbereich, Schlafzimmer, Duschbad, Gäste-WC und eine große Sonnenterrasse mit Blick in den Garten
- **Untergeschoss (Gartenebene):** Wohnzimmer mit direktem Ausgang zur unteren Terrasse und in den Garten

Der Garten gehört damit praktisch zur Wohnung: ein Wohngefühl wie im eigenen Haus. Im Erdgeschoss sind Rollläden vorhanden.

Die Erdgeschosswohnung ist derzeit vermietet (unbefristet). Eine spätere Eigennutzung ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zur Eigenbedarfskündigung denkbar.

1. UND 2. OBERGESCHOSS

Hier liegen zwei Wohnungen mit je ca. 78 m² Wohnfläche. Jede hat 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele und einen Balkon in sonniger Südlage. Beide Wohnungen sind unbefristet vermietet. In der Wohnung im 1. OG wurden das Bad inkl. Leitungen (ca. 2020) und die Elektroleitungen (ca. 2018) erneuert.

DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss gibt es eine weitere Einheit mit ca. 26 m², die derzeit nicht vermietet ist, sowie ein Bad und eine Sauna. Diese Fläche können Sie neu vermieten oder z. B. als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

GARAGE

Auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine Garage mit direktem Durchgang zum Garten dieses Hauses. Sie ist derzeit an die Mieter der EG-Wohnung mitvermietet und gehört nicht zum Kaufgegenstand. Die weitere Nutzung kann nach Absprache vereinbart werden.

Auf einen Blick

Objektart	Mehrfamilienhaus
Lage	Duisburg-Mittelmeiderich
Baujahr	ca. 1962, Massivbau
Wohnfläche	ca. 285 m²
Grundstück	ca. 498 m²
Einheiten	3 Wohnungen + DG-Einheit
Keller	voll unterkellert
Heizung	Gas-Zentralheizung
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung
Außenflächen	Südgarten, 2 Terrassen, 2 Balkone
Übergabe	nach Vereinbarung

Energieausweis

Art	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	112 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse	D
Energieträger	Erdgas
Baujahr Gebäude	1962
Baujahr Wärmeerzeuger	1992
Gültig bis	07.10.2029



Mietaufstellung (Ist, Nettokaltmiete)

EINHEIT	FLÄCHE	STATUS	KALTMIETE / MONAT	€ / M²
Wohnung Erdgeschoss (Maisonette)	ca. 103 m²	vermietet	900,00 €	8,74
Wohnung Obergeschoss	ca. 78 m²	vermietet	578,40 €	7,42
Wohnung Obergeschoss	ca. 78 m²	vermietet	600,00 €	7,69
Einheit Dachgeschoss	ca. 26 m²	nicht vermietet	-	-

Summe	ca. 285 m²	2.078,40 €
-------	------------	------------

24.940,80 €

Ist-Nettokaltmiete pro Jahr

ca. 18,0

Kaufpreisfaktor (449.000 € / Jahresmiete)

ca. 5,6 %

Bruttomietrendite

Alle Mietverhältnisse unbefristet. Zusätzliches Ertragspotenzial durch Vermietung der Dachgeschoss-Einheit. Mietverträge und Nebenkostenaufstellung erhalten ernsthafte Interessenten auf Anfrage.

Lage

Das Haus liegt zentral im Duisburger Stadtteil Mittelmeiderich, ganz in der Nähe der Von-der-Mark-Straße, der Einkaufsstraße des Stadtteils. Geschäfte für den täglichen Bedarf erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Kindergärten und Schulen gibt es im Stadtteil.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: An der U-Bahn-Haltestelle „Auf dem Damm“ halten die Stadtbahn U79 und die Straßenbahn 903. Von dort sind Sie schnell am Duisburger Hauptbahnhof und in der Innenstadt, die U79 fährt weiter bis Düsseldorf. Die Autobahnen A59 und A42 sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Trotz der zentralen Lage ist der Garten hinter dem Haus sehr ruhig.

Ausstattung

- Massivbau, Baujahr ca. 1962, voll unterkellert
- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden im Erdgeschoss
- EG-Maisonettewohnung komplett renoviert, mit Duschbad und separatem Gäste-WC
- Große Sonnenterrasse im EG und zweite Terrasse auf der Gartenebene
- Großer, ruhiger Südgarten
- Zwei Balkone in Südlage (1. und 2. OG)
- 1. OG: Bad inkl. Leitungen ca. 2020 erneuert, Elektroleitungen ca. 2018 erneuert
- Dachgeschoss mit Bad und Sauna
- Kellerräume für alle Parteien, Heizungsraum und Lagerraum



Rückansicht mit Südgarten



Großer, ruhiger Garten



Garten



Garten mit Beeten



Blick von der Terrasse in den Garten



Terrasse im Erdgeschoss



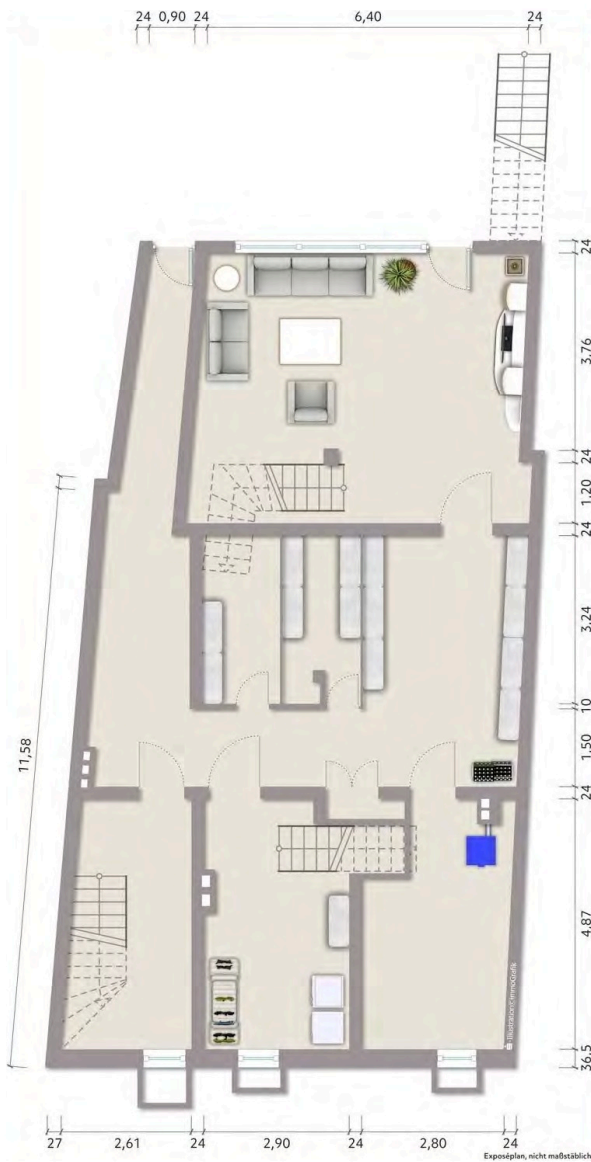
Sonnenterrasse im Erdgeschoss



Terrasse auf der Gartenebene (Ausgang vom Wohnzimmer der EG-Maisonette)

Alle Wohnungen sind bewohnt. Innenbesichtigungen der vermieteten Wohnungen sind deshalb nur nach Absprache und mit Rücksicht auf die Mieter möglich. Die Garten- und Terrassenfotos stammen aus einer früheren Aufnahme.

Keller / Untergeschoss (Gartenebene)



Erdgeschoss



Grundrisse nicht maßstabsgetreu; Möblierung beispielhaft.

1. und 2. Obergeschoss**Dachgeschoss**

Interesse?

Für Fragen, weitere Unterlagen oder einen Besichtigungstermin nutzen Sie bitte das Kontaktformular im Inserat auf ohne-makler.net. Wir melden uns schnellstmöglich bei Ihnen.

UNTERLAGEN AUF ANFRAGE

- Energieausweis (Verbrauchsausweis)
- Mietaufstellung und Mietverträge
- Grundrisse

Wir bitten ernsthafte Interessenten, vor einer Innenbesichtigung eine Finanzierungsbestätigung oder einen Eigenkapitalnachweis vorzulegen.

PROVISION

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an.

KAUFNEBENKOSTEN

Vom Käufer zu tragen: Grunderwerbsteuer (NRW 6,5 %) sowie Notar- und Grundbuchkosten.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Angaben des Eigentümers. Flächenangaben sind ca.-Werte. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Dieses Exposé ist kein vertragliches Angebot; maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.