Duisburg / Neudorf

Mehrfamilienhaus nahe Uni – WG-fähig mit zusätzlichem Ausbaupotenzial und EEK D in Duisburg Neudorf

Objektnummer: 26080029



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 254 m²

Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26080029
Wohnfläche	ca. 246 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1911

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1911

Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

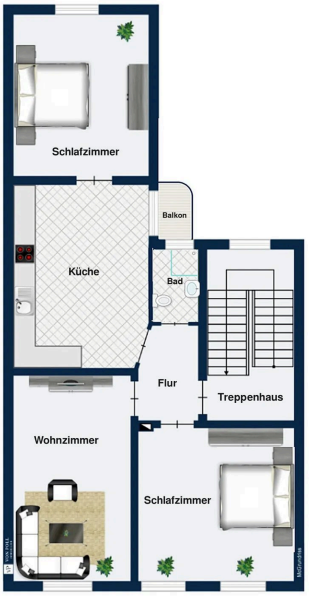
Die Immobilie





Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

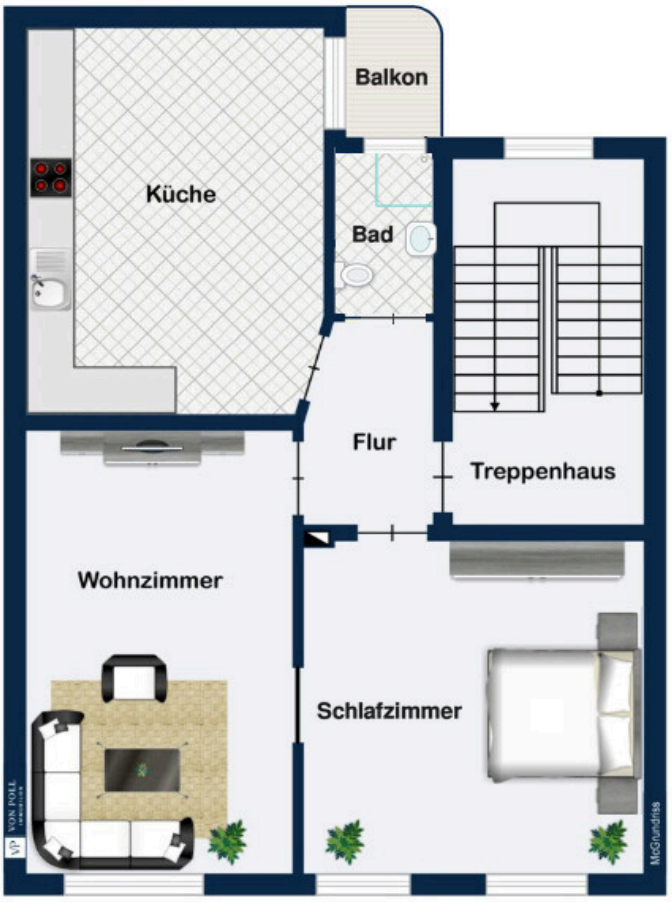
Die Immobilie

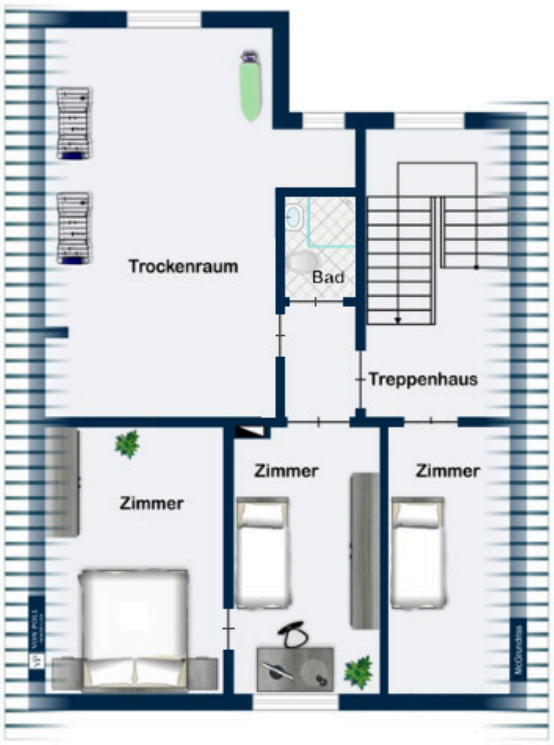


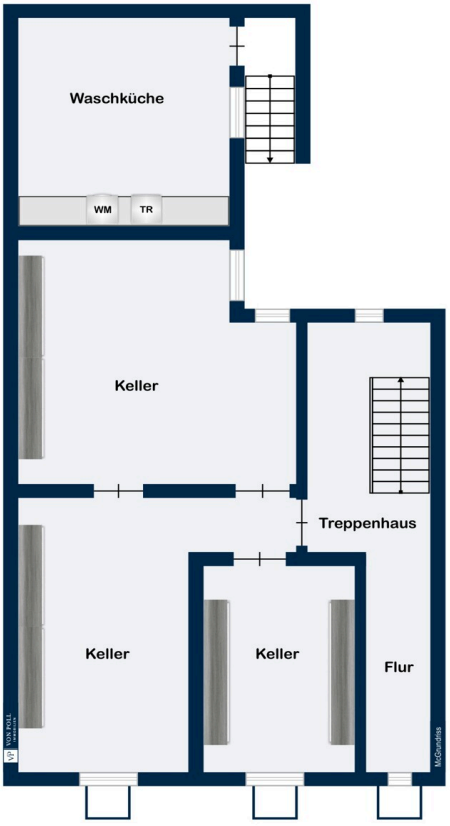
Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Grundrisse




Balkon
Küche
Bad
Flur
Treppenhaus
Wohnzimmer
Schlafzimmer


Trockenraum
Bad
Treppenhaus
Zimmer
Zimmer
Zimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Ein erster Eindruck

Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in gefragter Uni-Lage

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1911 bietet auf rund 246 m² Wohnfläche und einem ca. 254 m² großen Grundstück interessante Möglichkeiten für Kapitalanleger und Investoren.
Die Immobilie verfügt aktuell über drei Wohneinheiten und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen Grundrisse sowie das zusätzliche Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss.
Die Wohneinheiten sind funktional und großzügig aufgeteilt. Ein besonderer Vorteil sind die großen Wohnküchen, während die übrigen Räume überwiegend separat zugänglich sind. Dadurch eignen sich die Wohnungen nicht nur für eine klassische Vermietung, sondern aufgrund der Nähe zur Universität Duisburg-Essen auch sehr gut für eine mögliche Nutzung als studentische Wohngemeinschaften.
Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit dem 01.04.2011 vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 350 €. Die übrigen Wohneinheiten stehen aktuell frei und können nach entsprechender Modernisierung unmittelbar neu positioniert und vermietet werden. Für einen Erwerber eröffnet sich damit die Möglichkeit, die zukünftige Miethöhe bei Neuvermietung marktgerecht zu gestalten und ein eigenes Vermietungskonzept umzusetzen.
Zusätzlich bietet das Dachgeschoss weiteres Entwicklungspotenzial. Vorbehaltlich einer baurechtlichen und baulichen Prüfung könnte hier möglicherweise eine vierte Wohneinheit geschaffen werden. Damit bietet die Immobilie interessante Perspektiven zur Erweiterung der vermietbaren Wohnfläche und zur langfristigen Optimierung der Ertragssituation.
Auch die Außenflächen werten das Angebot auf: Hinter dem Haus befindet sich ein schöner Terrassenbereich, der den Bewohnern zusätzlichen Freiraum bietet. Zwei der Wohneinheiten verfügen darüber hinaus jeweils über einen kleinen Balkon.
Insgesamt stehen 11 Zimmer, davon bis zu 8 Schlafzimmer, sowie vier Badezimmer zur Verfügung. Jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerbereich zugeordnet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen gemeinschaftlich nutzbaren Waschkeller.
Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet einem neuen Eigentümer damit die Gelegenheit, Ausstattung und Vermietungskonzept gezielt an die heutige Nachfrage anzupassen. Die Kombination aus bereits bestehender Vermietung, zwei aktuell freien Einheiten, möglicher WG-Nutzung und dem potenziellen Ausbau des Dachgeschosses macht das Haus insbesondere für Anleger mit einer langfristigen Entwicklungsstrategie interessant.
Eine spannende Kapitalanlage in gefragter Lage – mit drei bestehenden Wohneinheiten, flexiblen Vermietungsmöglichkeiten und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Ausstattung und Details

Objektdaten
- Mehrfamilienhaus mit aktuell 3 Wohneinheiten
- Baujahr 1911
- ca. 246 m² Wohnfläche
- ca. 254 m² Grundstück
- 11 Zimmer
- davon bis zu 8 Schlafzimmer
- 4 Badezimmer
- 2 Balkone
- Terrassenbereich
- voll unterkellert mit separaten Kellerbereichen

Vermietung & Nutzung

Die Erdgeschosswohnung ist seit dem 01.04.2011 vermietet und erzielt derzeit eine Nettokaltmiete von 350 € monatlich. Die beiden weiteren Wohneinheiten stehen aktuell frei und können nach entsprechender Vorbereitung bzw. Modernisierung neu vermietet werden.

Aufgrund der Grundrissgestaltung mit großen Wohnküchen und separat nutzbaren Zimmern eignen sich die Einheiten sowohl für eine klassische Vermietung als auch besonders gut für die Vermietung als studentische Wohngemeinschaften.

Entwicklungspotenzial

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial. Vorbehaltlich einer baulichen und baurechtlichen Prüfung könnte möglicherweise eine 4. Wohneinheit geschaffen werden.

Damit bietet das Haus interessante Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung und Optimierung der zukünftigen Mieteinnahmen.

Ausstattung & Außenbereich
- große Wohnküchen
- WG-geeignete Grundrisse
- insgesamt 4 Badezimmer
- zwei kleine Balkone
- schöner Terrassenbereich hinter dem Haus
- separater Kellerbereich für jede Wohnung
- gemeinschaftlicher Waschkeller

Zustand

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Die freien Einheiten können entsprechend den Vorstellungen des neuen Eigentümers modernisiert und anschließend neu am Markt positioniert werden.

Lage & Zielgruppe

Besonders interessant ist die Nähe zum Duisburger Campus der Universität Duisburg-Essen. Der Campus befindet sich in Duisburg-Neudorf und verfügt über eine sehr gute

ÖPNV-Anbindung.
Damit richtet sich die Immobilie insbesondere an Kapitalanleger und Investoren, die Wert auf Entwicklungspotenzial, flexible Vermietungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage für studentisches Wohnen legen.

Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in gefragter und zentraler Lage von Duisburg-Neudorf. Der Stadtteil zählt insbesondere aufgrund seiner Nähe zur Universität, zur Duisburger Innenstadt sowie seiner sehr guten Infrastruktur zu den beliebten Wohnlagen der Stadt.
Gerade für Studierende, Universitätsmitarbeiter, Berufspendler und junge Berufstätige bietet der Standort attraktive Voraussetzungen.
Ein besonderer Standortvorteil ist gerade die unmittelbare Nähe zum Uni-Campus Duisburg. Dieser erstreckt sich über verschiedene Bereiche in Neudorf und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad und den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Die Universität selbst weist für den Campus zahlreiche Busverbindungen sowie die Straßenbahnlinie 901 aus.
Damit bietet die Lage auch hervorragende Voraussetzungen für eine Vermietung an Studierende bzw. die Nutzung einzelner Wohnungen als Wohngemeinschaften.
Auch der Freizeit- und Erholungswert der Umgebung ist hoch. Der Zoo Duisburg, der angrenzende Duisburger Stadtwald sowie der Botanischer Garten bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen. Der Zoo grenzt unmittelbar an den nördlichen Bereich des Universitätscampus und ist ebenfalls sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.
Die Infrastruktur des täglichen Lebens ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig sind die Duisburger Innenstadt und der Duisburg Hauptbahnhof schnell erreichbar. Vom Bereich B des Universitätscampus sind es beispielsweise nur rund zehn Gehminuten bis zum Hauptbahnhof. Von dort bestehen zahlreiche regionale und überregionale Bahnverbindungen.
Auch mit dem Pkw ist der Standort sehr gut angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A40 und A59 sind sowohl die umliegenden Ruhrgebietsstädte als auch Düsseldorf und der Niederrhein schnell erreichbar. Die Universität selbst weist für die Anreise unter anderem auf die Anschlüsse Duisburg-Kaiserberg an der A40 sowie Duisburg-Wedau an der A3 hin.
Die Kombination aus Universitätsnähe, sehr guter Verkehrsanbindung, umfangreicher Infrastruktur und einem hohen Freizeit- und Erholungswert macht die Lage besonders interessant für Kapitalanleger. Insbesondere die dauerhaft hohe Nachfrage nach gut angebundenem Wohnraum im Umfeld der Universität schafft attraktive Voraussetzungen für eine klassische Vermietung ebenso wie für studentisches Wohnen und WG-Konzepte.

Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26080029 - 47057 Duisburg / Neudorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com