



Immobilienexposé
**solide Kapitalanlage, gute Lage: 2 gepflegte
Mehrfamilienhäuser und Garagenkomplex mit
15 Garagen**

Objekt-Nr.:
66284-2259



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

solide Kapitalanlage, gute Lage: 2 gepflegte Mehrfamilienhäuser und Garagenkomplex mit
15 Garagen

Kaufpreis
725.000 €

 450 m² Wohnfläche (ca.)

 1.362 m² Grundstück (ca.)

 1958
Baujahr

Preise & Kosten

| | | |
|-----------------------------------|---------------------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 725.000 € |
| | Mieteinnahmen (Ist) | 38.300 € |
| Käuferprovision inkl. USt. | 3.57 % | |

Die Immobilie

| | | |
|------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Objekt-Nr | 66284-2259 | |
| Stellflächen | Garagenanzahl | 15 |
| | | |
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 450 m ² |
| | Grundstück (ca.) | 1.362 m ² |
| | vermietbare Fläche (ca.) | 450 m ² |
| Räume und Flure | Anzahl Etagen | 2 |
| | Anzahl Balkone | 4 |
| | Anzahl Terrassen | 4 |
| Weitere Informationen | verfügbar ab | vermietet |
| | Modernisierungen | 2014 |
| | Provisionspflichtig | ✓ |

| | | |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| Zustand und Bauart | Kategorie | Standard |
| | Baujahr | 1958 |
| | Zustand | gepflegt |
| Ausstattungsdetails | Wasch/Trockenraum | ✓ |
| | Abstellraum | ✓ |
| | Dachboden | ✓ |
| Sonstige | Heizungsart | Zentralheizung |

Beschreibung

Es handelt sich um 2 aneinander gebaute Vierfamilienhäuser mit ca. 450 m² Gesamtwohnfläche sowie um einen Garagenkomplex mit 15 Garagen. Die Häuser haben auf 2 Etagen kompakte Wohnungen von ca. 57 m² Größe. Die Wohnhäuser wurden ursprünglich um 1960 in konventioneller, solider Massivbauweise mit massiven Betondecken und Betontreppen errichtet. Sie sind voll unterkellert und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss unter Satteldach versehen. Die Treppenhäuser führen bis auf die Dachboden.

Die Wohnungen haben eine gute und zweckmäßige Raumeinteilung. Sie haben bei ca. 57 m² Größe jeweils 2 Zimmer, Küche, Diele und Bad. Alle Wohnungen haben Balkone oder Terrassen. Zu den Erdgeschosswohnungen gehören schöne Terrassen und eine kl. Gartenfläche. Die Obergeschosswohnungen haben größere Balkone, allesamt mit einer sonnenseitigen, südwestl. Ausrichtung. Es befinden sich jeweils nur 2 Wohnungen auf jeder Etage. Die Wohnungen sind seit Jahren solide vermietet.

Die Häuser machen einen gepflegten Eindruck, sind mit isolierverglasten Kunststofffenstern und größtenteils neuen Badezimmern ausgestattet. Beide Häuser haben erst vor wenigen Jahren, z.B. durch eine aufwändige Fassadendämmung, energetische Modernisierungen erhalten.

Die Energiewerte sprechen für sich:

Haus a (Hs. Nr. 16): V,116,6 kwh (m2.a), Gas, Bj. 1958 - lt. Energieausweis vom 26.04.2022 -- s. auch Kopfangaben

Haus b (Hs. Nr. 18): V,118,7 kwh (m2.a), Gas, Bj. 1958 - lt. Energieausweis vom 26.04.2022

Die Häuser befinden sich auf einem ungeteilten Grundstück in Größe 775 m² und werden über eine gemeinsame Gaszentralheizung, die sich im Kellergeschoss eines Hauses befindet, beheizt. Nach hinten schließt sich der Garagenkomplex in Größe ca. 587 m² mit den 15 Garagen an (2 Parzellen, 468 m² und 119 m²). Die Garagen wurden um 1975 in solider Bauweise errichtet, der Garagenplatz ist befestigt.

Für die Häuser liegen sep. Energieausweise vor (Werte siehe oben). Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt für jede Wohnung separat: elektr. Durchlauferhitzer, teils Boiler.

Die gut geschnittenen Wohnungen sind solide vermietet, ebenso die Garagen. Die Mieteinnahmen liegen derzeit noch bei nur gut 38.000 EUR (Stand Febr. 23).

Mietanpassungen an die geänderten Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind lt.

Eigentümerangabe auch bei den Alt-Mietverhältnissen trotz umfangreicher

Modernisierungen nicht erfolgt. Die Mieten für die gefragten Wohnungen liegen z.Zt. noch zwischen 300,- und max. 350,- EUR/mtl.. Selbst die Garagenmieten liegen im Schnitt noch bei sehr günstigen ca. 40,- EUR/mtl. (z.T. noch 35,- EUR!).

--- eine Anlageimmobilie mit Potential und nach unserer Auffassung deutlichem

Anpassungsbedarf hinsichtl. der Miete. Die langfristige und solide Mieterstruktur sollte hier auch eine überschaubare Eigenverwaltung als Eigentümer ermöglichen und die Gesamtgröße und Bauart der Anlage neben Überschaubarkeit auch entsprechende Sicherheit bieten.

- mehr dazu gern auf Anfrage! ---

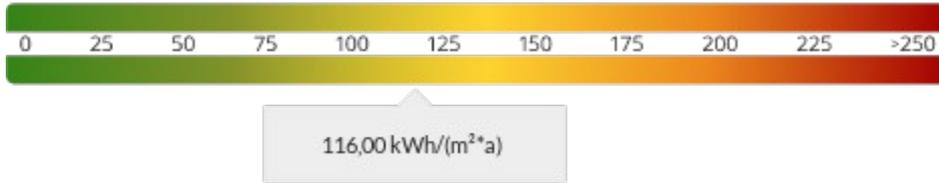
Gern informieren wir Sie über die weiteren Einzelheiten. Ausführliche Unterlagen stehen auf Anfrage zur Verfügung.

Lage

Duisburg, am Rande des Stadtteils Hochheide, nahe der Stadtgrenze zu Moers: hier liegen diese zusammenliegenden Mehrfamilienhäuser in der guten und schönen Wohnlage einer ruhigen Anliegerstraße, ohne störenden Durchgangsverkehr, mit 15 Garagen.

Ruhige Lage, mit Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich, dennoch mit besten Verkehrsanbindungen in alle Richtungen: auf die A 40 (über die L 140) nur ein knapper Kilometer!

Energieverbrauchsausweis



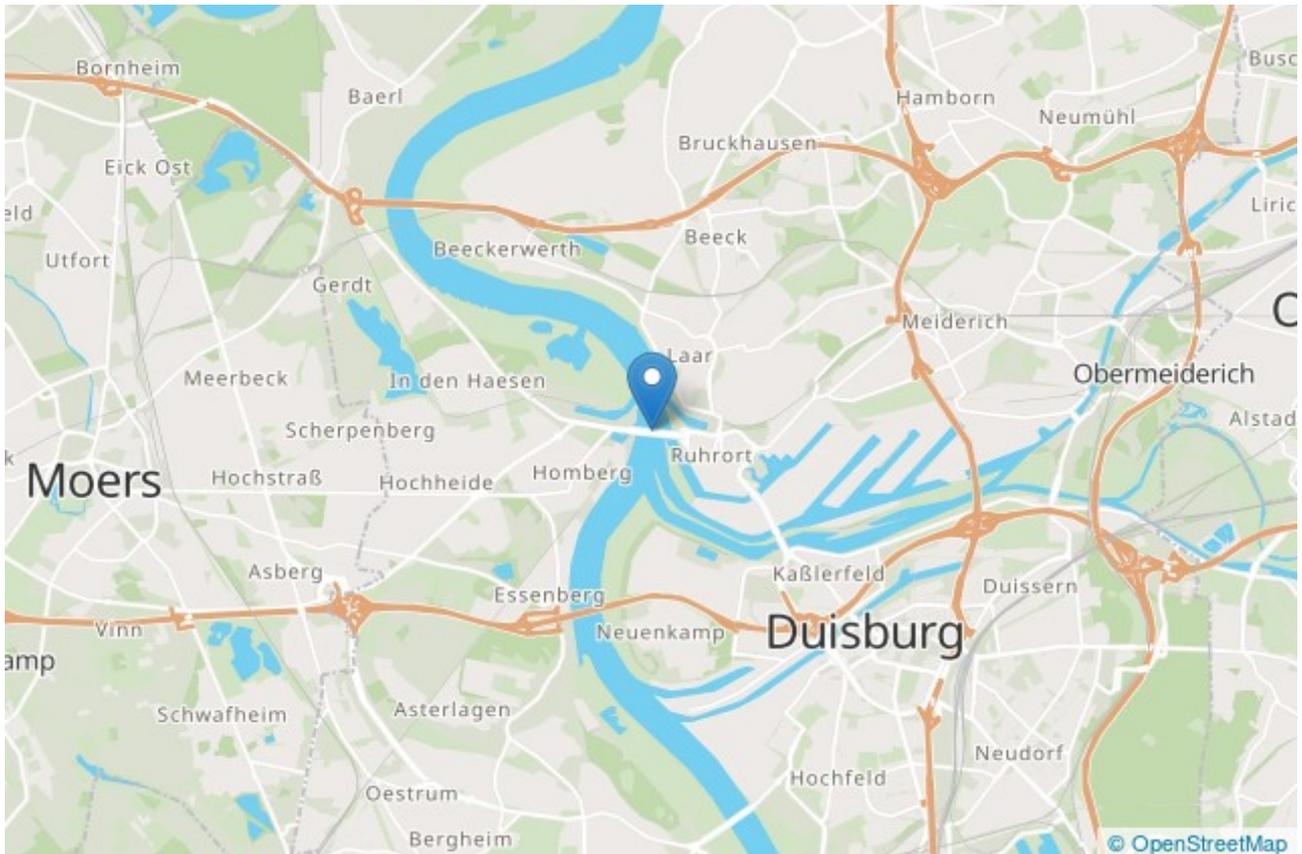
| | |
|--|----------------|
| Endenergieverbrauch | 116 kWh/(m²*a) |
| Energieverbrauch inkl. Warmwasser | ✓ |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | D |
| Gültig bis | 25.04.2032 |

Ihr Ansprechpartner

| | |
|-----------------|---|
| Name | Richard Lukassen |
| Telefon | 02823-1551 |
| Ort | 47574 Goch |
| E-Mail | info@lukassen-immobilien.de |
| Homepage | https://www.hoffmann-ivd.de |

Lage und Umgebung

47198 Duisburg





Vierfamilienhaus b)



Vierfamilienhaus a)



Zufahrt zum Garagengrundstück



Teilansicht Gebäude b)



Rückansichten



Rückansichten



Immobilien am Niederrhein seit 1963
Richard Lukassen



