



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**DU: AUFGEPASST! WOHN- UND  
GESCHÄFTSHAUS MIT GROßEM  
MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL ZU  
KAUFEN**

**Objekt-Nr.:**  
**66668-12572**

# Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 47229 Duisburg





## Details

### Provisionspflichtig

Mieteinnahmen (Soll)

**31.049 €**

Mietvervielfältiger (Soll)

**18.79**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**184 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**557 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**290 m<sup>2</sup>**

Sonstige Fläche (ca.)

**106 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Stellplätze

**9**

Anzahl Wohneinheiten

**3**

Anzahl Gewerbeeinheiten

**2**

Baujahr

**1955**

Stellplätze

**6**

Garagenanzahl

**3**

Zustand

**gepflegt**

## Beschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Immobilie verfügt über eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 290 m<sup>2</sup>, die sich auf ca. 106 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und etwa 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt. Das Gebäude wurde etwa 1955 auf einem 557 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und umfasst zwei Gewerbeeinheiten sowie drei Wohneinheiten, die sich auf 2,5 Geschosse verteilen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten mit ca. 39 m<sup>2</sup> und rund 67 m<sup>2</sup>, die als Psychotherapiepraxis und Büro genutzt werden.

Beide Mietverhältnisse sind unbefristet.



Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten: eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup>, die über ein Tageslicht-Wannenbad verfügt, sowie ein ca. 46 m<sup>2</sup> großes Apartment, das mit einem Tageslicht-Duschbad ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss bietet eine großzügige 3-Zimmerwohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Tageslicht-Wannenbad.

Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet den Mietern neben einzelnen Kellerverschlägen einen gemeinschaftlichen Waschraum.

Hinter dem Haus befinden sich drei Garagen und sechs Stellplätze.

Während einer der Stellplätze vermietet ist, werden die übrigen derzeit unentgeltlich genutzt hier besteht Potenzial zur Einnahmensteigerung.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird durch ein Blockheizkraftwerk mit Wärme und Strom versorgt und stellt eine weitere Einnahmequelle dar. Der überschüssige Strom, den die Mieter nicht verbrauchen, wird an die Mieter des Nachbarhauses und die Stadt verkauft.

Das Blockheizkraftwerk versorgt auch das Nachbarhaus mit Wärme.

Bis auf das Apartment und die Wohnung im Dachgeschoss sind alle Einheiten vermietet.

Die zwei leerstehenden Wohnungen waren zuletzt als möblierte Unterkünfte vermietet.

Die Mieten wurden seit Beginn der Vermietung nicht erhöht.

Es bestehen keine Mietrückstände oder Rechtstreitigkeiten mit den Mietern.

## **Ausstattung**

- 2 Gewerbeeinheiten
- 3 Wohneinheiten
- 2 Tageslicht-Wannenbäder
- 1 Tageslicht-Duschbad
- 6 Stellplätze
- 3 Garagen
- Blockheizkraftwerk
- Betondecken

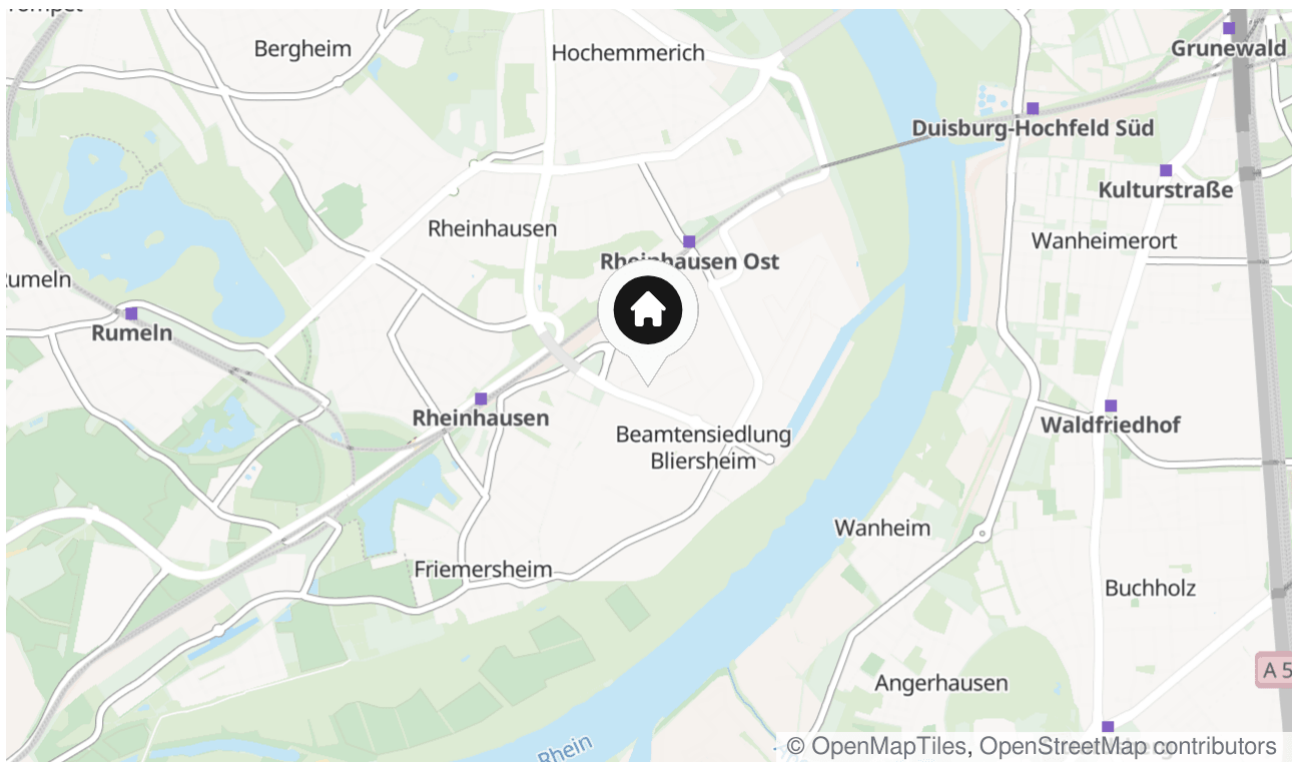
## Lage & Umgebung

47229 Duisburg

Der Standort liegt in einem ruhigen, überwiegend von Wohnbebauung geprägten Viertel in Duisburg und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Gegend ist familienfreundlich und gut durch Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf versorgt. Supermärkte, Apotheken und kleinere Geschäfte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zudem gibt es eine Auswahl an Restaurants, Cafés und Sportmöglichkeiten, die das Leben vor Ort angenehm und abwechslungsreich gestalten.

Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist der Standort hervorragend vernetzt. Mehrere Bushaltestellen sowie eine Straßenbahnhaltestelle befinden sich in der Nähe, was eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum von Duisburg ermöglicht. Auch die größeren Städte der Metropolregion Rhein-Ruhr wie Düsseldorf oder Essen sind durch die Nähe zu Autobahnen wie der A59 und der A40 gut erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



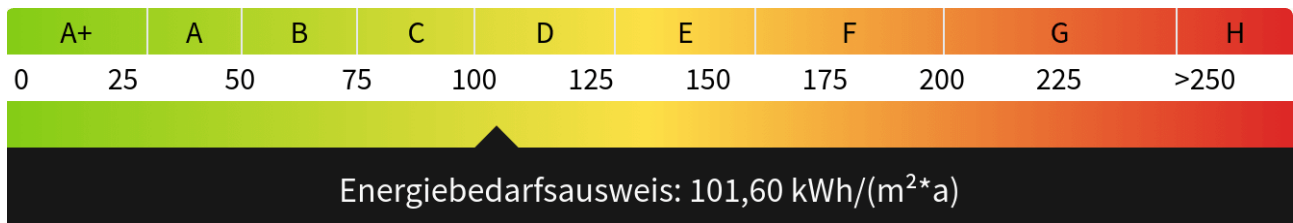
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**101,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas, Blockheizkraftwerk**

Wesentlicher Energieträger  
**Blockheizwerk Gas**

Gültig bis  
**20.10.2034**





Aussenansicht



Rückansicht



Stellplätze

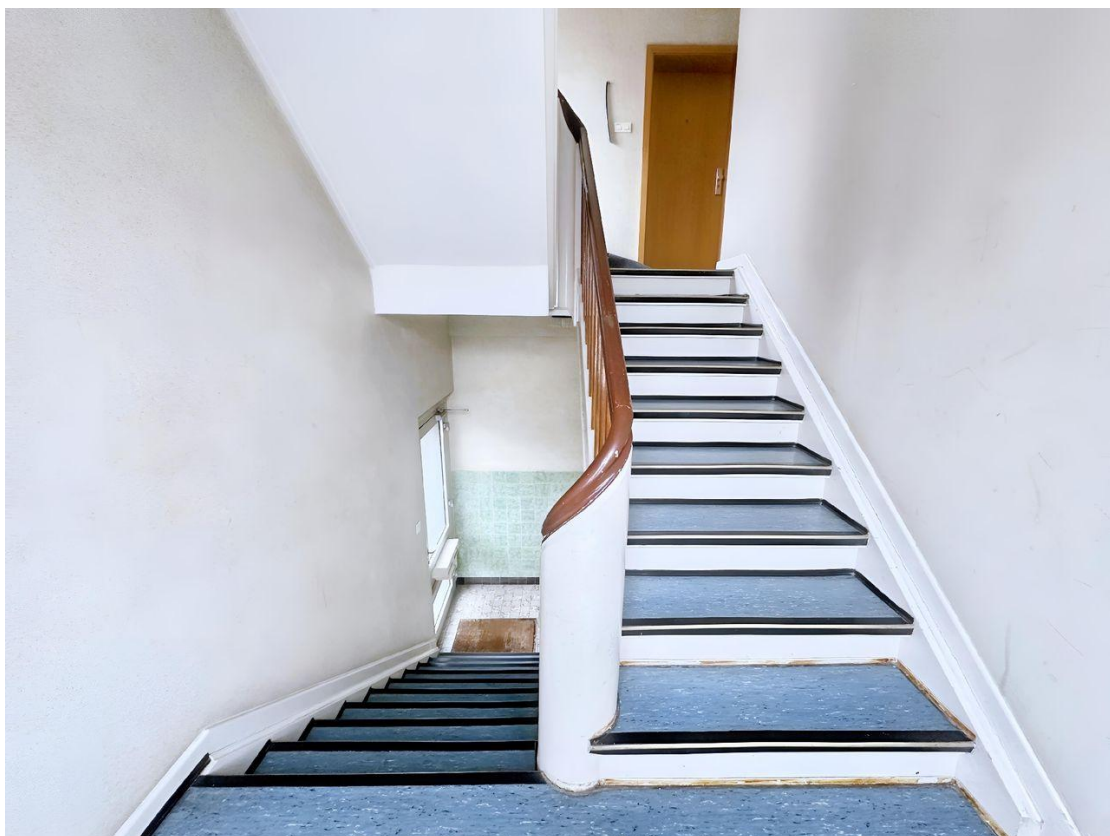


Garagen





Wohnbereich



Treppenhaus



Gewerbe



WC Gewerbe



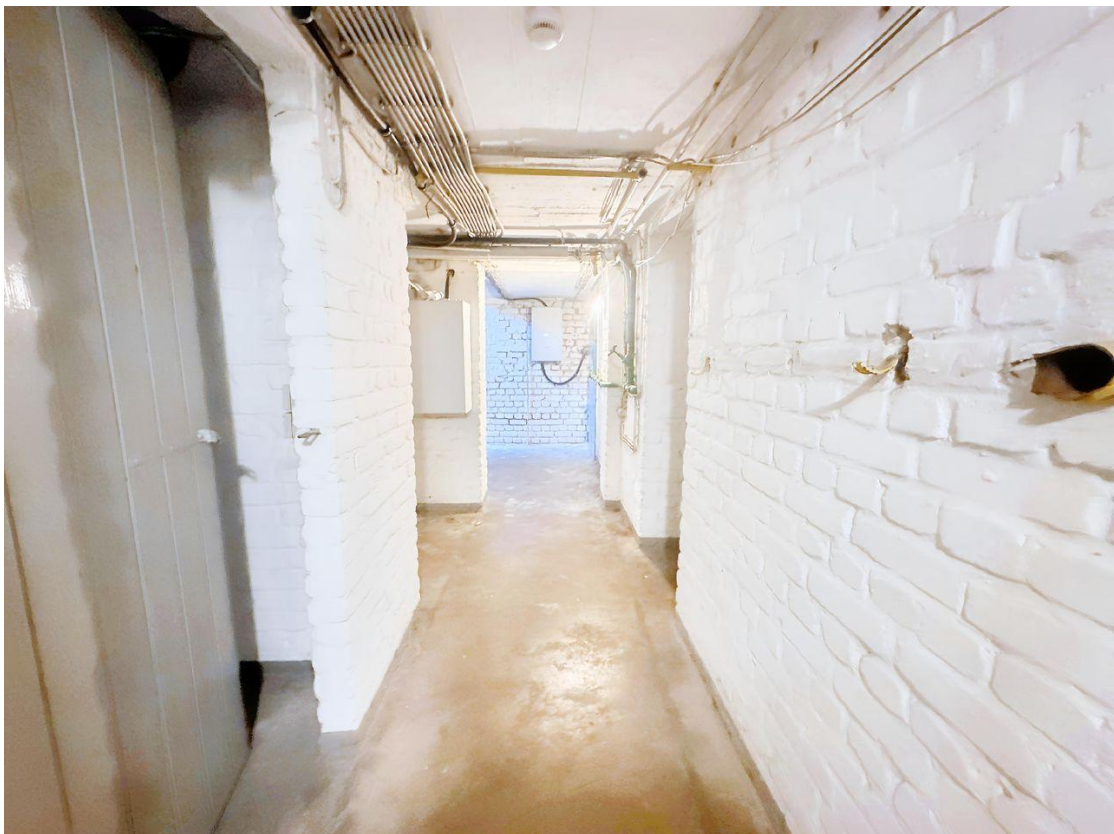
Bad



WC Gewerbe



Aussenansicht



Keller



Waschküche



Küche



## Kontakt

### **Lomberg.de Immobilien GmbH und Co. KG**

Rheinstr. 35

47799 Krefeld

Telefon: 02151-807217

E-Mail: linda.erbe@lomberg.de

### **Ihr Ansprechpartner**

Linda Erbe

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

