



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**7-FAMILIEN-HAUS MIT 2 KLEINEN
GEWERBEEINHEITEN UND 6 GARAGEN**

Objekt-Nr.:
20055-E-3789

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 47169 Duisburg - Marxloh





Details

Provisionspflichtig

Mieteinnahmen (Soll)

52.000 €

Mieteinnahmen (Ist)

13.860 €

Käuferprovision inkl. USt.

4.76 %

Wohnfläche (ca.)

605 m²

Grundstück (ca.)

655 m²

vermietbare Fläche (ca.)

725 m²

Sonstige Fläche (ca.)

120 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

4

Anzahl Wohneinheiten

6

Anzahl Loggias

12

Baujahr

1958

Garagenanzahl

6

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Bad mit

Wanne

Boden

Fliesen, Laminat

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit 2 Gewerbeeinheiten wurde 1958 wieder aufgebaut und erfuhr 1999 den Ausbau des Dachgeschosses, sodass 7 solide Wohneinheiten vorhanden sind. In den beiden Erdgeschossflächen befanden sich bei längerem Leerstand zuletzt im Erdgeschoss rechts eine Fahrschule und im Erdgeschoss links mit Teilflächen im Kellergeschoss eine Arztpraxis. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich 6 Garagen.

Die Aufteilung der einzelnen Wohnungen/Gewerbeflächen stellt sich wie folgt dar:



1.) Erdgeschoss rechts | ca. 49,59 m²

Büroeinheit, ehemals Fahrschule, bestehend aus einer Verkaufsfläche/einem Büro im vorderen Grundstücksbereich sowie einem Büro im hinteren Grundstücksbereich sowie einer kleinen Teeküche und einer WC-Anlage

2.) Erdgeschoss links | ca. 71,37 m²

Ehemalige Arztpraxis, bestehend aus 2 Räumen, Küche, Diele, Bad sowie Laborräumen im Kellergeschoss

Die 7 Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

3.) 1. Obergeschoss rechts | ca. 75,62 m², vermietet, bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien

4.) 1. Obergeschoss links | ca. 82,09 m², leerstehend, bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien

5.) 2. Obergeschoss rechts | ca. 75,62 m², vermietet, bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien

6.) 2. Obergeschoss links | ca. 82,09 m², leerstehend, bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien

7.) 3. Obergeschoss rechts | ca. 75,62 m², leerstehend, bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien

8.) 3. Obergeschoss links | ca. 82,09 m², vermietet, bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien

9.) Dachgeschoss | ca. 131,09 m², leerstehend, bestehend aus:

2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC

Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich 6 Garagen

Bitte beachten Sie des Weiteren, dass dringend eine vorherige Besichtigung empfohlen ist, um die Modernisierungs bzw. Sanierungsaufwände in den Leerstandsbereichen und am Gesamtobjekt zu kalkulieren.



Ausstattung

Ausstattung

- Solide Bausubstanz mit Modernisierungsbedarf innerhalb der Leerstandsbereiche und Entwicklungspotential
- Bodenbereiche: Laminat- sowie Fliesenböden
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- 6 Garagen im hinteren Grundstücksbereich
- Fenster: Kunststofffenster, vereinzelt Holzfenster

Sonstiges

Besonderheiten:

Verkäuferseits wird die Immobilie im Rahmen eines Insolvenzverwaltungsverfahrens veräußert, d. h. der Verkäufer ist der vom Amtsgericht bestellte Insolvenzverwalter.

Bitte informieren Sie sich vorab über die sich im Rahmen des Ankaufs von einem Insolvenzverwalter ergebenden Möglichkeiten gemäß § 111 InsO.

Der Kaufvertrag wird umfangreiche Haftungsausschlüsse zugunsten des Verkäufers, dem die Immobilie in Ermangelung der Zuarbeit durch die Eigentümerin nur marginal bekannt ist, enthalten, insbesondere auch entsprechende Haftungsausschlüsse aufgrund des Zustandes und Alters des Gebäudes. Die Beurkundung erfolgt beim Notariat Prof. Dr. Krause in Essen, was vom Insolvenzverwalter vorgegeben ist. Die Notarkosten trägt der Käufer. Wir bitten um Beachtung dieser verkäuferseits vorgeschriebenen Vorgehensweise.

Bitte beachten Sie des Weiteren, dass dringend eine vorherige Besichtigung empfohlen ist, um die Modernisierungs bzw. Sanierungsaufwände in den Leerstandsbereichen und am Gesamtobjekt zu kalkulieren.

Bedingt durch den aktuellen Zustand und die Leerstände sowie den Modernisierungs- und Sanierungsbedarf ergibt sich auch der überschaubare Kaufpreis.

Kaufpreis Der für dieses Objekt angesetzte Kaufpreis beträgt EUR 399.000,00.

Maklerprovision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Xcorp Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 4,76 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. 19 % Umsatzsteuer. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Makler auch für die andere Seite provisionspflichtig tätig ist.



Lage & Umgebung

47169 Duisburg - Marxloh

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein im Schnittpunkt zwischen den Regionen Niederrhein und Ruhrgebiet liegt. Die rheinische Stadt gehört dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) an und ist Mitglied des Regionalverbands Ruhr (RVR). Sie ist mit circa einer halben Million Einwohnern nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. In der Landesplanung als Oberzentrum innerhalb des nordwestlichen Regierungsbezirks Düsseldorf eingestuft, nimmt Duisburg auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. An die Stadt Duisburg grenzen im Westen und Norden die Städte Moers, Rheinberg und Dinslaken im Kreis Wesel, im Osten die kreisfreien Städte Oberhausen und Mülheim an der Ruhr, im Süden die Stadt Ratingen im Kreis Mettmann, die kreisfreie Landeshauptstadt Düsseldorf, die Stadt Meerbusch im Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Krefeld.

(Quelle Wikipedia)

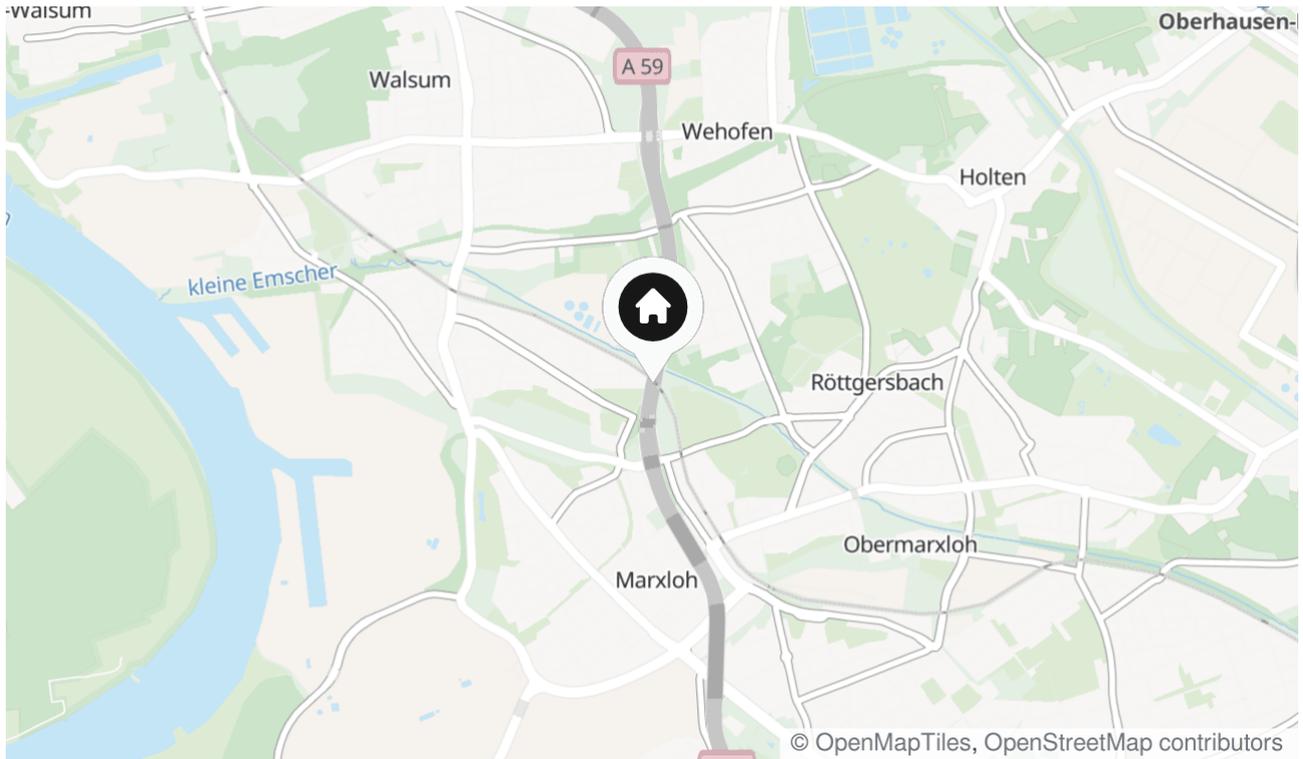
Marxloh ist ein Duisburger Stadtteil im Stadtbezirk Hamborn mit 22.010 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2023).

Die Stahlindustrie prägt noch heute das Stadtbild von Marxloh bzw. der direkten Umgebung: 46 Prozent der Fläche wird durch Industrie und Gewerbe genutzt, 30 Prozent für Straßen, Wege und andere Infrastruktur, 15 Prozent für Grünfläche und 9 Prozent für Wohnsiedlungen.

Marxloh ist über die Anschlussstellen Duisburg-Marxloh der A 59 sowie die Anschlussstelle Oberhausen-Holten der A 3 erreichbar.

Zudem ist die Zentralhaltestelle Marxloh Pollmann ein wichtiger Knotenpunkt im Netz der Duisburger Verkehrsgesellschaft (kurz: DVG), da sie die nördliche Kreuzung der beiden Straßenbahnlinien 901 und 903 der Stadtbahn Duisburg darstellt. Beide Linien verbinden Marxloh Pollmann in etwa 20 Minuten mit dem Hauptbahnhof

(Quelle Wikipedia mit weiteren Nachweisen)



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

149 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

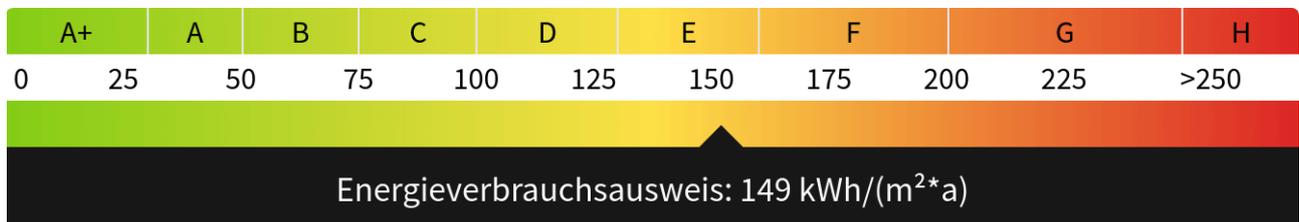
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

08.11.2034

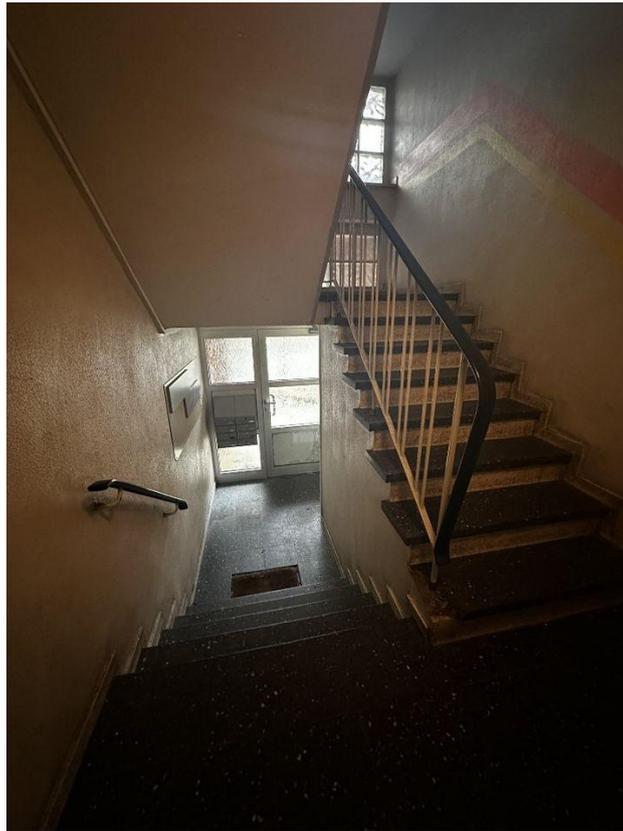




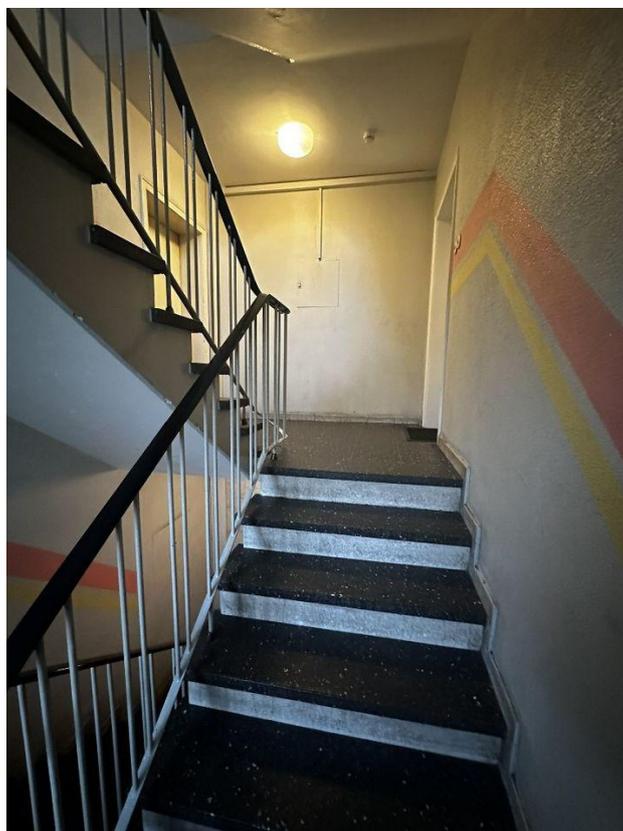
Rückansicht



Garagen



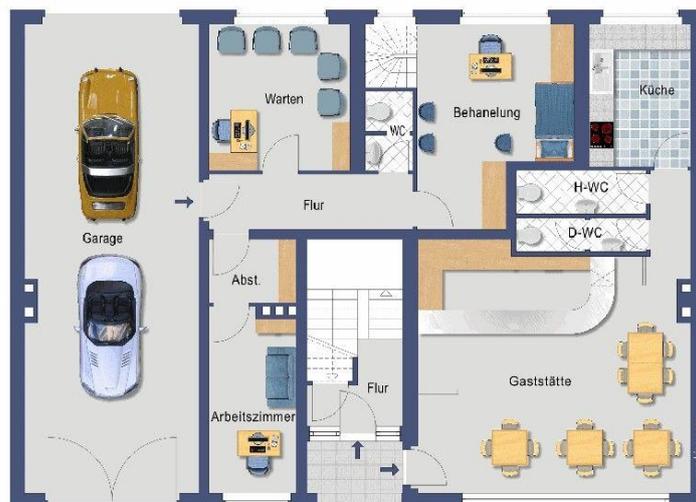
Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Heizung



Grundriss Erdgeschoss



Grundrisse 1.OG bis 3.OG



Grundriss Dachgeschoss



Kontakt

Xcorp Immobilien GmbH

Hufelandstr. 2

45147 Essen

Telefon: 0201-8655770

E-Mail: Kontakt@xcorp.de

Ihr Ansprechpartner

Stefan Pásztor

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

