

**Objekt-Nr.: 7911**



## **Saniertes Acht - Familienhaus in Duisburg Alt - Hamborn zu verkaufen**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

47166 Duisburg Beeck  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **635.000,00 EUR**  
Grundstück: **525 m²**  
Wohnfläche: **603 m²**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **28**  
Baujahr: **1935**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Thomas Schlüchter

**Telefon:**

0231-3981970

**Mobil:**

0172-1899290

**Fax:**

0231-3981979

**Email**

schulten@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### **Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### **Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Top Lage in begehrter und zentraler Lage von Duisburg-Alt-Hamborn.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und fußläufig erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Arzthäuser, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein großes, voll vermietetes Acht-Familienhaus in begehrter und zentraler Lage von Duisburg-Alt-Hamborn. Das Objekt bietet Ihnen auf 603 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach DIN) vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine bereits gesicherte, stabile Einnahmequelle.

Das Haus ist komplett vermietet und generiert eine jährliche Kaltmiete von 54.744 € (4.562 € monatlich).

Das Gesamtgrundstück besteht aus zwei Flurstücken und umfasst 525 m<sup>2</sup>.

Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten und guten Zustand. Durch laufende Modernisierungen wurde der Wohnwert kontinuierlich gesteigert:

Komfortverbesserung: Die Badezimmer wurden bereits saniert.

Wärmeschutz: Die Hinterfassade wird aktuell wärmegeklämmt.

Optische Aufwertung: Der Treppengang und der Eingangsbereich erfahren momentan eine umfassende Sanierung.

Parken & Extras:

Zum Haus gehören wertvolle Nebenflächen im Hinterhof:

Eine reguläre Einzelgarage.

Eine zusätzliche kleine Einzelgarage (ideal für Fahrzeuge wie Smart).

Ein großer Abstellraum von ca. 25 m<sup>2</sup> zur vielseitigen Nutzung.

Beheizung: Das Haus wird durch einen Mix aus Gas-Etagenheizungen, Gas-Einzelöfen, Nachtspeicheröfen und Elektro-Schamottöfen beheizt.

Die EG Whg. rechts wird mit einer Gas-Etagenheizung beheizt. Die Whg. links im EG wird mit zwei Gas Einzelöfen beheizt. Die Wohnungen im 1 OG werden beide über eine gemeinsame Gas-Etagenheizung beheizt. Die weiteren Wohnungen im Haus darüber werden mit Nachtspeicheröfen beheizt. Die Wohnung im Hinterhof wird mit zwei Elektro Schamottöfen beheizt. Das ist eine moderne Art von Nachtspeicheröfen.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Naturboden.

Aktuelle Renditeinformation für Interessenten: Das Objekt erwirtschaftet derzeit eine solide Bruttorendite von knapp 9% vor Steuern.

Bitte beachten Sie: Besichtigungen können aufgrund der hohen Nachfrage und zur Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufs nur nach Vorlage eines Kapitalnachweises stattfinden.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Ausstattung

Siehe oben.

## Sonstiges

Die Erstellung eines Energieausweises wurde von uns beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **635.000,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

(Außen)-Courtage: **3,57 % inkl. MwSt. inkl. Mwst** Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1935**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **603 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **525 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Zimmer: **28**

## Ausstattung

Bad: **Wanne vorhanden**

Heizungsart: **Zentralheizung**

Befuerung: **Gasheizung**

Stellplatz: **Garage, freier Platz**

## Verwaltung

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

## Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,  
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- ① Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- ② Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- ③ Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

**Weitere Infos unter - [www.hausfinanzkontor.de](http://www.hausfinanzkontor.de)**

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.  
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

**Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR**



**Oliver-D. Helfrich**  
Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Tel.: 02306 7834005  
[o.helfrich@hausfinanzkontor.de](mailto:o.helfrich@hausfinanzkontor.de)