

### Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in Zentraler Lage!



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



Objekt-Nr. **KM00062**

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralf Schlapp  
Telefon: 06502 9356658

47137 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1956	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	15,00	Schlafzimmer	8
Wohnfläche	436,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 24.09.2024
- gültig bis: 24.09.2034
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 139,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1956

-----

Bei dieser vollvermieteten Kapitalanlage handelt es sich um ein Woh- und Geschäftshaus im Stadtteil Mittel-Meiderich. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Büroeinheiten mit insgesamt 121 m<sup>2</sup>. Die darüber liegenden Etagen dienen reinen Wohnzwecken die sich auf insgesamt 315 m<sup>2</sup> Wohnflächen verteilen. Das Dachgeschoss bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. In den vergangenen Jahren wurden mehrere Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Werterhalt des Gebäudes zu gewährleisten. Die Immobilie wird über eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2023 beheizt. Alle Fenster sind isolierverglast, die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauerhitzer.

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

2 Büroeinheiten mit einer Fläche von insgesamt 121 m<sup>2</sup>

### Etagen 1-2:

Pro Etage eine 2,5 Zimmer-Wohnung mit 47 m<sup>2</sup> und eine 3,5 Zimmer-Wohnung mit 77 m<sup>2</sup>.

### DG

3,5 Zimmer-Wohnung 68 m<sup>2</sup>

Trockenraum 45m<sup>2</sup> - Potenzial für weiteren Wohnraum

### KG:

- Fahrradkeller/Trockenraum
- 8 Mieter-Kellerräume
- Heizungskeller mit Gas-Zentral-Heizung

### Allgemeines:

Die Badezimmer sind mit Badewannen ausgestattet, verfügen überwiegend über Tageslicht und wurden sukzessive erneuert – zuletzt 2022.

Die Gaszentralheizung wurde 2023 erneuert.

Die Kunststofffenster verfügen über Doppel-Isolierverglasung. Die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Glasfaseranschluss in jede Wohnung ist in Vorbereitung.

Außenfassade tlw. gedämmt.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Ralf Schlapp

Tel.:+49 (0)6502-93 56 658

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

## **Lage**

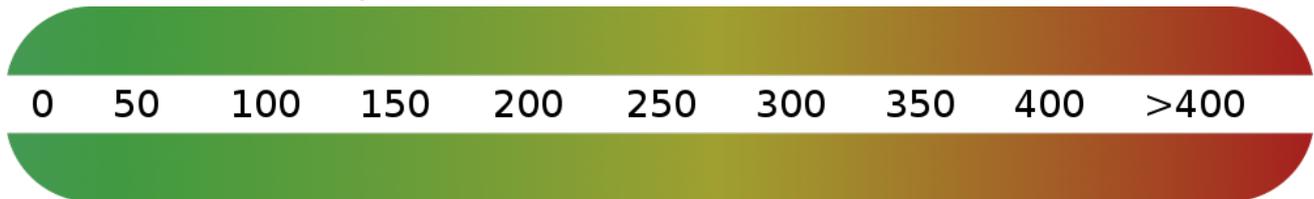
Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Duisburg Mittel-Meiderich, ein Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur und einem vielfältigen kulturellen Angebot. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Nähe und gut zu Fuß erreichbar. Zudem bietet die Lage eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Autobahnnetz.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	139,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



1.OG li WZ

# Exposé - Galerie



1.OG li Diele



1.OG li Küche

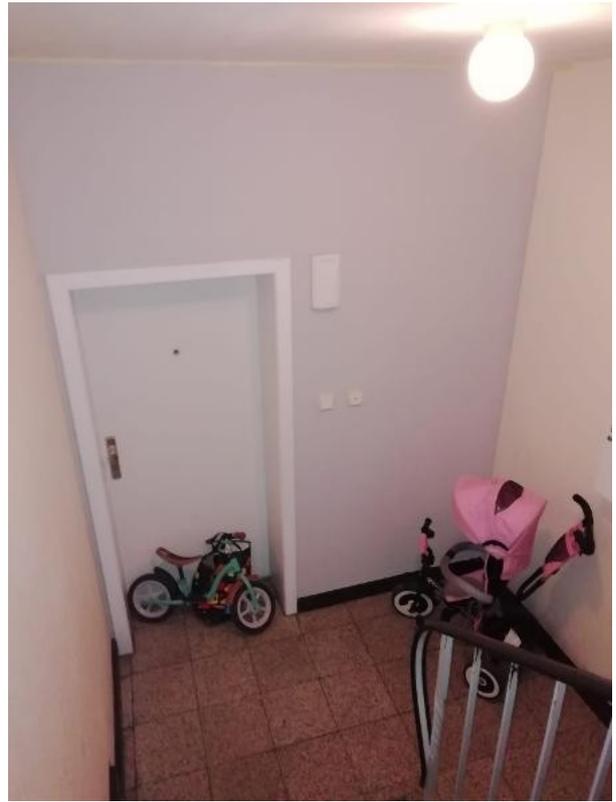


1.OG li EZ

# Exposé - Galerie



1.OG li Bad



Treppenhaus



1.OG li SZ

# Exposé - Galerie



1.OG re Diele



1.OG re Küche

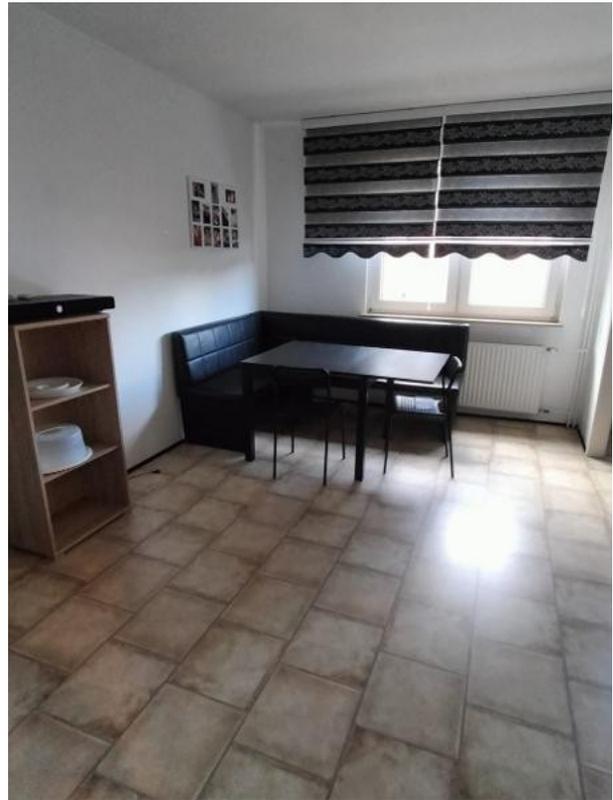


1.OG re WZ

# Exposé - Galerie



2.OG li Diele



2.OG li EZ



2.OG li WZ

# Exposé - Galerie



2.OG li Kind



2.OG li SZ

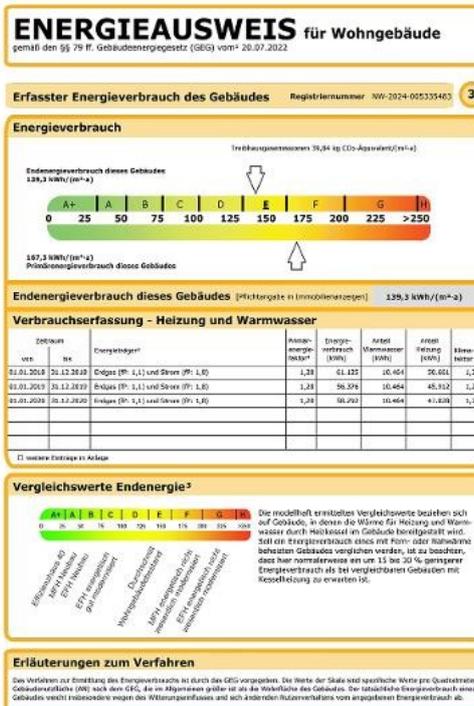


Zählerschrank

# Exposé - Galerie



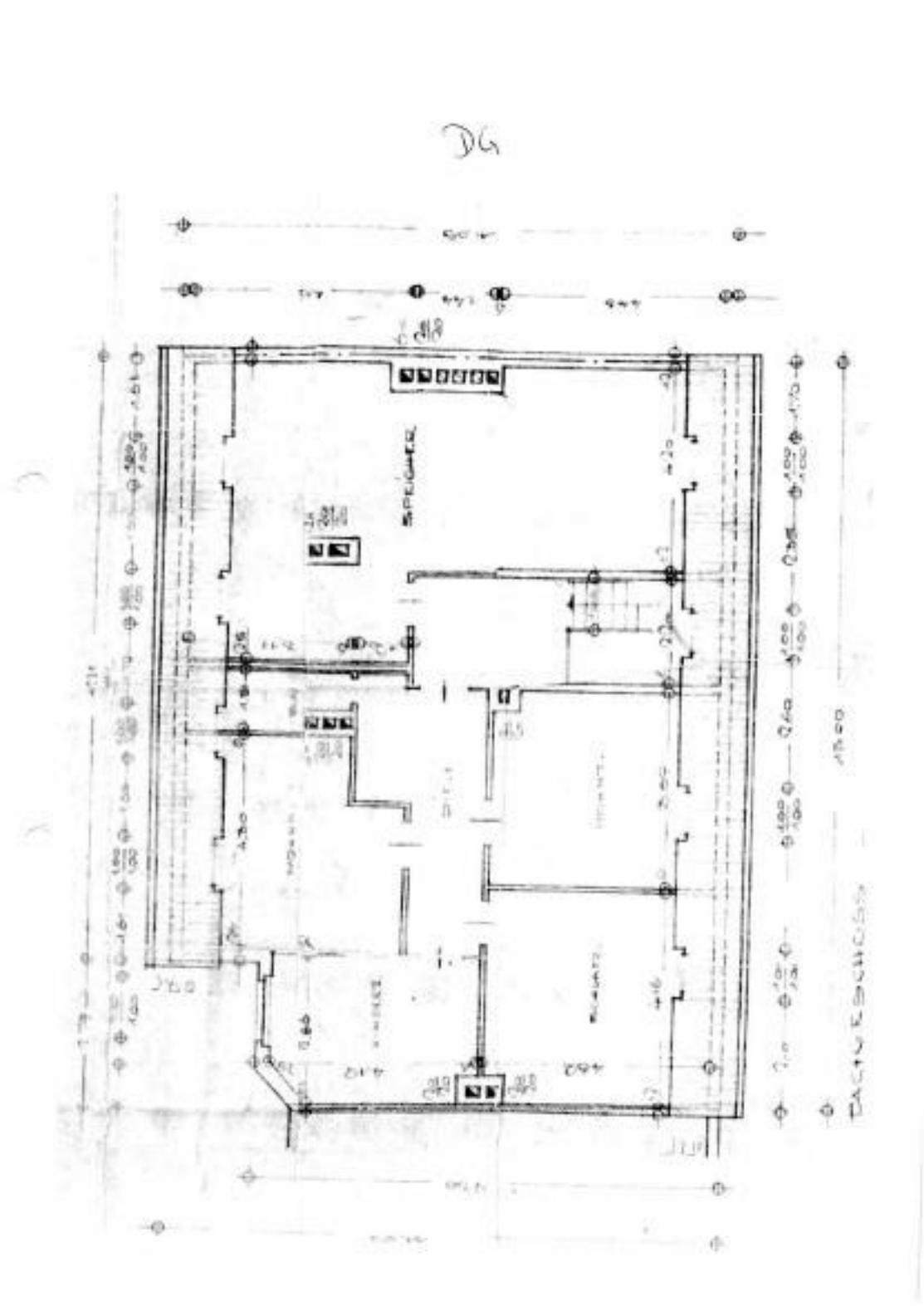
Heizung



Energieausweis



# Exposé - Grundrisse



Zeichnungen Seite 5

