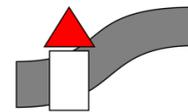


Selbstnutzer und Handwerker aufgepasst! Viel Fläche für wenig Geld in DU-Meiderich



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 59533-4462

Wohnfläche 175 m²

Objektbeschreibung

Das Eckhaus wurde 1913 in massiver Bauweise mit drei Geschossen, Satteldach und Vollkeller errichtet. Die Gründerzeitfassade ist interessant gestaltet, die rückwärtige Fassade ist verputzt. Das Grundstück verfügt über eine Größe von ca. 206 m². Im Hof befindet sich ein kleiner Mietergarten, eine massiv errichtete Garage und ein Abstellplatz für die Mülltonnen. Im Erdgeschoss findet sich eine schon langfristig vermietete Gewerbeeinheit, in der ca. 100 m² Fläche angemietet sind (separater Eingang). Über das in Holz gestaltete Treppenhaus erreichen Sie: Wohnung 1 mit ca. 40 m² Wohnfläche (2 Zimmer) Wohnung 2 mit ca. 60 m² Wohnfläche (3 Zimmer) Wohnung 3 mit ca. 75 m² Wohnfläche (3 Zimmer) und das ausgebaute Dachgeschoss, das über ca. 100 m² Nutzfläche verfügt. Die Wohnungen 1 (derzeit frei) und 2 befinden sich in gut vermietbarem Zustand (Bäder, Elektro und Gasetagenheizung, sowie die Oberböden sind gemacht). Die Wohnung 3 (derzeit frei) kann sofort renoviert werden. Das ansprechend ausgebaute, lichtdurchflutete Dachgeschoss mit modernem Badezimmer ist für jegliche Hobbynutzung (z.B. Fitness) ausgelegt; es befindet sich jedoch hier kein Wohnraum/keine Wohnfläche. Im Keller stehen die Kellerräume für die Mieter sowie ein Wasch-/Trockenkeller bereit. Mieteinnahmen: Bei laufenden Investitionen in die Erneuerung, Aktualisierung der Substanz, werden aktuell aus bestehenden Mietverträgen 10.560,00 EUR p.a. erwirtschaftet. Nach Neuvermietung der Wohnungen 1 und 3 (ca. 115 m² Wohnfläche) sowie der Garage sollten sich bei einer m²-Miete von 6,00 EUR und 50,00 EUR p.M. für die Garage rein rechnerisch weitere 8.880,00 EUR p.a. Mieten erwirtschaften lassen. Istmiete: 10.560,00 EUR p.a. Rein rechnerische Kannmiete (nach Neuvermietung): 8.880,00 EUR p.a. Rein rechnerische mögliche Sollmiete: 19.440,00 EUR p.a.

Lage

In ruhiger Wohnlage des Stadtteils Duisburg-Untermeiderich befindet sich die angebotene Liegenschaft. Das Umfeld besteht aus Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise und nahe bei Grünzonen mit altem Baumbestand. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind kurzwegig zu erreichen. In punkto Freizeitgestaltung bleiben durch den Meidericher Stadtpark sowie den Landschaftspark Nord keine Wünsche unerfüllt. Die regionalen und überregionalen Verkehrsanbindungen, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sind als ideal zu bezeichnen.

Ausstattung

Das Haus wurde von den Eigentümern ständig aktualisiert. Sie können sich von der (Teil-) Renovierung der horizontal verlegten Leitungen (Strom, Gas, Wasser) selbst überzeugen. Teilweise wurden auch Strangleitungen ausgetauscht. Zur Ausstattung führen wir stichpunktartig auf: Kunststoffisolierverglasung, Alu-Haustüre, die wasserführenden Leitungen wurden teilweise erneuert, die Strominstallation in den Wohnungen wurden weitestgehend erneuert, teilweise moderne Wohnungsinnentüren, Bodenbeläge teilweise in Laminat/Fliesen, 3 moderne, weiß geflieste Bäder, Heizung und Warmwasserversorgung über je eine Gastherme pro Wohnung und im Dachgeschoss.

Sonstiges

WICHTIG: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen wir telefonisch keine Objektdaten weitergeben. Klicken Sie bitte auf die Schaltfläche Anbieter kontaktieren; wir benötigen Ihre kompletten Adressdaten (Anschrift und Telefonnummer) bevor wir sensible Informationen weitergeben. Sie erhalten zunächst einen Maklervertrag, den Sie uns bitte bestätigen; danach senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu. Falls Sie nach zwei Tagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach. Wir sichern Ihnen verbindlich zu, dass wir Ihre personenbezogenen Daten nach der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) schützen und nach sechs Monaten archivieren. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an unser Unternehmen eine Käuferprovision in Höhe von 4,76 % (inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer). Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Bilder













