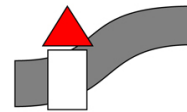


**ACHTUNG Handwerker, Projektierer! Viel Haus zu einem unschlagbaren Preis!**



**Ihr Ansprechpartner**

Schwelme Immobilien



**Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

**Objektdaten**

**Objektnummer** 20055-E-3783

**Wohnfläche** 362 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das ursprünglich 1914 erbaute Sieben-Familien-Haus ist stark modernisierungs- und sanierungsbedürftig. Aktuell sind drei der sieben Wohnungen noch vermietet und die Immobilie befindet sich in vielen Bereichen teilweise noch in baujahresbedingtem, sanierungs- bedürftigem Zustand. Im Rahmen der Verkaufsvorbereitungen wurden aufgrund des Baujahres im Bereich der Leerstandswohnungen teilweise Wasserproben entnommen, um festzustellen, ob sich (noch) Bleirohre im Objekt befinden. Hierbei wurde ein erhöhter Bleigehalt bei einzelnen Wasserproben festgestellt. Die Mieter und das Gesundheitsamt der Stadt Duisburg wurden informiert, sodass auf jeden Fall die Wasserrohre/Bleirohre auszutauschen sind. Wir empfehlen dringend eine Ortsbesichtigung, um sich von dem Zustand, der in vielen Bereichen Modernisierungen, Sanierungen oder gar einen Abriss und Neubau empfehlenswert erscheinen lassen könnte, ein persönliches Bild zu machen und die Gesamtkosten zu kalkulieren. Die Anfrage beim Hausaktenarchiv hat die Übersendung von lediglich 34 Seiten an vorhandenen Bauakten, die archiviert und auffindbar sind, ergeben. Diese beziehen sich auf die Baugenehmigung zum Einbau von Gasetagenheizungen aus dem Baujahr 1988. Die Vorsprache beim zuständigen Sachbearbeiter des Bauordnungsamtes, Herrn Bornewasser, hat ergeben, dass in den letzten 20 Jahren keinerlei Nutzungs- bzw. Genehmigungsanfragen vorgelegt haben und nur die vorerwähnten Genehmigungsunterlagen für die Gasetagenheizungen vorliegen. Der Sachbearbeiter teilte mit, ohne hier rechtsverbindliche Auskünfte geben zu wollen, dass es unwahrscheinlich ist, dass in 1988 die o. a. Genehmigungen erteilt worden sind, ohne, dass das Gebäude genehmigt sei. Faktisch liegt jedoch keine schriftlich dokumentierte Baugenehmigung vor, die im Rahmen z.B. einer Finanzierung der finanzierenden Bank vorgelegt werden könnte. D. h. der Käufer schließt mit dem Insolvenzverwalter einen Kaufvertrag über eine Liegenschaft, für die aktuell keine Baugenehmigung vorliegt, was im Kaufvertrag auch so verschriftlicht wird. Eine entsprechende Zusicherung/ Gewährleistung für das Vorliegen oder Erreichen einer solchen Baugenehmigung wird seitens des Insolvenzverwalters/Verkäufers ausgeschlossen, was im Rahmen der Kaufpreisfindung Berücksichtigung fand. Der Insolvenzverwalter hat die nicht vorhandenen Pläne durch ein 3D-Aufmaß vor Ort nebst Wohnflächenberechnung erstellen lassen. Der zuständige Sachbearbeiter beim Bauordnungsamt wies darauf hin, dass eigentümerseits Bestandsunterlagen aufzubewahren sind und teilte mit, dass in ähnlichen Fällen eine Nutzungsänderung beantragt wurde, bei der die vorherige Nutzung unbekannt ist und mit den jetzt vorliegenden Plänen eine Wohnraumnutzung beantragt werden könnte. Dies unter Einbeziehung eines Brandschutzsachverständigen, wobei er ausdrücklich darauf hinwies, nicht zusichern zu können, ob dann auch in dem vorliegenden Fall die Flächen als Wohnraum in der jetzigen Art genehmigt werden würden. Wir empfehlen unbedingt vor Abschluss eines Kaufvertrages eine Vorsprache beim Bauamt nebst ausführlicher Innenbesichtigung und Kalkulation entsprechender Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen. Die aktuelle Aufteilung je Geschoss gestaltet sich für die sieben Einheiten wie folgt: EG links: ca. 32,67 m<sup>2</sup> EG rechts: ca. 53,05 m<sup>2</sup> 1.OG links: ca. 55,17 m<sup>2</sup> 1.OG rechts: ca. 46,49 m<sup>2</sup> 2.OG links: ca. 55,18 m<sup>2</sup> 2.OG rechts: ca. 46,73 m<sup>2</sup> DG: ca. 73,49 m<sup>2</sup>

## Lage

Beeck ist ein Stadtteil des Stadtbezirks Meiderich/Beeck in Duisburg mit 11.785 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2023). Am 1. April 1904 wurde Beeck zusammen mit Laar und Beeckerwerth nach Ruhrort eingemeindet. Am 1. Oktober 1905 erfolgte die Eingemeindung Ruhrorts zusammen mit Meiderich nach Duisburg. Der wohl bekannteste Wirtschaftsbetrieb in Beeck ist die König-Brauerei mitten im Ort. Ferner förderten hier die Zeche Rönserberg am Ostrand von Beeck sowie die Zeche Beeckerwerth im gleichnamigen Ortsteil. In der ehemaligen Brotfabrik Overbeck in der Arnold-Overbeck-Straße 58 befindet sich das Atelier des Künstlers Cyrus Overbeck. Unter Overbecks Großvater, Fritz Overbeck, diente die Brotfabrik als ein Ort des Widerstands gegen die nationalsozialistische Gewaltherrschaft. Das heutige Industriedenkmal, gebaut 1904 und bis in die 1970er Jahre zweitgrößter Arbeitgeber in Beeck, ist Ort für Ausstellungen, Konzerte, Vorträge, Lesungen und Theateraufführungen von nationalem bis internationalem Rang. Der Künstler Cyrus Overbeck schildert Bedrohung durch Rechte in Duisburg. Kulturelles Zentrum für die Beecker Bevölkerung ist der zentral gelegene Oberhof, in dem ein Cafe betrieben wird und regelmäßig Ausstellungen örtlicher Künstlerinnen und Künstler sowie Lesungen und Events stattfinden. Beeck liegt verkehrsgeografisch besonders günstig südlich der Autobahn A42 und hat eine eigene Autobahnabfahrt- bzw. auffahrt. Innerhalb der Stadt ist Beeck an das kommunale ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Straßenbahnlinie 901 verkehrt hier, wie auch mehrere Buslinien. (Quelle Wikipedia)

## Ausstattung

· 7 Gasetagenheizungen, teilweise ausgebaute Gaszähler, Warmwasser über Durchlauferhitzer · Laminat-, Fliesen- und Teppichböden, alle veraltet · großer Garten mit starkem Baumbewuchs sowie Pflege- und Sanierungsbedarf Fenster: Kunststofffenster / Holzfenster verschiedenster Baujahre, teilweise defekt Dach: Bitte nehmen Sie hier mit Ihrem Dachdecker des Vertrauens sowie Handwerkern der anderen Gewerke eine Ortsbesichtigung vor. Besonderheiten: Verkäuferseits wird die Immobilie im Rahmen eines Insolvenzverwaltungsverfahrens veräußert, d. h. 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 der 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, dass aufgrund des Alters des Gebäudes noch im Gebäude Bleirohre verbaut sind, die gemäß Trinkwasserverordnung auszutauschen bzw. zu erneuern sind. Auf die entsprechenden Vorgaben aus der Trinkwasserverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

## Sonstiges

Der für dieses Objekt angesetzte Kaufpreis beträgt EUR 179.000,00. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler 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.



