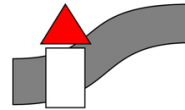


## EIN STÜCK VOM GLÜCK MIT GARTEN DIREKT GEGENÜBER DES RHEINS



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### **Objektdaten**

**Objektnummer** 20055-E-3786

**Wohnfläche** 80 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Die ursprünglich 1921 errichtete Doppelhaushälfte mit großem Südwestgarten hat im Laufe der letzten Jahrzehnte die eine oder andere Modernisierung erfahren, die teilweise von Voreigentümern und aktuellen Mietern vorgenommen wurde. Das Haus befindet sich überwiegend in einem baujahrsbedingten Zustand und weist einen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Gemäß unbefristetem Mietvertrag vom 08.04.2006 ist die Wohnung an ein Paar vermietet. Die monatliche Miete beträgt EUR 620,00 zzgl. EUR 80,00 Betriebskostenvorauszahlung zzgl. EUR 40,00 für Garage / Stellplatz, insgesamt EUR 740,00. Die Mieter zahlen aktuell monatlich EUR 760,00 und nehmen die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom selber vor. Die Aufteilung gestaltet sich aktuell wie folgt: Erdgeschoss · Eingangsbereich nebst Diele · Gäste-WC · Küche · Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten, in dem die Mieter eine überdachte Sitzgelegenheit errichtet haben Obergeschoss · Diele · Ankleidezimmer · Wannenbad mit Fenster · Schlafzimmer Dachgeschoss - wohnlich ausgebaut, gemäß Bauakte als Trockenboden genehmigt und nicht in der im Exposé enthaltenen Wohnfläche aufgeführt Besonderheiten: Verkäuferseits wird die Immobilie im Rahmen eines Insolvenzverwaltungsverfahrens veröffentlicht, 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. Über den Insolvenzverwalter hatten wir bei der Stadt Duisburg beim Amt für Baurecht, Friedrich-Albert-Lange-Platz 7 in 47051 Duisburg, hinsichtlich einer Baugenehmigung für das südlich gelegene Flurstück 153 angefragt und in Erfahrung bringen können, dass bezüglich dieses Flurstückes am 28.10.2021 eine Baugenehmigung für sechs Reihenhäuser nebst Tiefgarage und Anbau erteilt wurde. Die beantragte Planung ist im ausführlichen Exposé, das wir Ihnen gerne nach Anfrage über das Kontaktformular dieser Plattform (bitte KOMPLETT ausgefüllt mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten, d.h. Vor- und Zuname, Anschrift, E-Mailadresse und Rückrufnummer) übermitteln, dargestellt, ebenso die Objektanschrift. Mit der Bebauung wurde bislang noch nicht begonnen. Der zuständige Sachbearbeiter teilte mit, dass die Baugenehmigung bis zum 28.10.2024 verlängert werden müsste bzw. anderenfalls verfällt. Mit dem Bauherrn hatten wir telefonisch Kontakt, der Bauleiter teilte telefonisch am 21.08.2024 mit, dass man die Baugenehmigung zeitnah verlängern würde und die 2,5 geschossige Bebauung, wie beantragt, umgesetzt werden würde. Dies hätte zur Folge, dass auf dem Flurstück 153 eine Reihenhausbauung, wie auf dem unten beigefügten Lageplan bzw. aus den zwei beigefügten Ansichten Garten und Ansichten Front ersichtlich, entstehen wird, was Sie bitte in Ihre Ankaufserwägung mit einbeziehen wollen. Bitte beachten Sie, dass aufgrund des Alters des Gebäudes noch Bleirohre verbaut sein könnten. Entsprechende Wasserproben haben keine Hinweise hierauf ergeben. Auf die entsprechenden Vorgaben aus der Trinkwasserverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

## Lage

Der rechtsrheinische Duisburger Stadtteil Laar liegt nördlich der Ruhr, zwischen Ruhrort und Beeck, und gehört zum Duisburger Stadtbezirk Meiderich/Beeck. Laar hat 6.861 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023) und liegt direkt am Rhein. (Quelle Wikipedia) Laar liegt direkt am Rhein und grenzt an den Hafentadtteil Ruhrort. Ursprünge des Namens deuten auf ehemaligen Weidegrund hin. Ein Spaziergang auf dem Deich entlang des Rheins lohnt hier immer. (Quelle homepage der Stadt Duisburg) Vis à vis des Grundstücks liegen der Deichpark Laar und der Rhein, die zu ausgiebigen Spaziergängen und vielerlei Freizeitaktivitäten wie auch die direkt am Grundstück gelegene Florapark einladen. Das Museum der Deutschen Binnenschifffahrt ist in unmittelbarer Nähe, ebenso öffentliche Verkehrsmittel. Die A 42 liegt in ca. 1 km Entfernung, die A 59 in ca. 2 km Entfernung.

## Ausstattung

· Doppelhaushälfte aus 1921 mit eigentümer- und mieterseits älteren vorgenommenen Modernisierungen · Laminat-, Fliesen- und Teppichböden · 1 WC · 1 Bad · großer Garten Fenster: Kunststofffenster / Holzfenster verschiedener Baujahre. Garage / Stellplatz: Eine Garage mit davorliegendem Stellplatz.

## Sonstiges

Eine separate Maklerprovision fällt für den Käufer nicht an. Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

## Bilder





