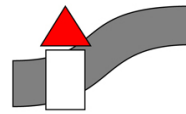


DU: AUFGEPASST! WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT GROßEM MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL ZU KAUFEN



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66668-12572

Wohnfläche 184 m²

Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Immobilie verfügt über eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 290 m², die sich auf ca. 106 m² Gewerbefläche und etwa 184 m² Wohnfläche verteilt. Das Gebäude wurde etwa 1955 auf einem 557 m² großen Grundstück errichtet und umfasst zwei Gewerbeeinheiten sowie drei Wohneinheiten, die sich auf 2,5 Geschosse verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten mit ca. 39 m² und rund 67 m², die als Psychotherapiepraxis und Büro genutzt werden. Beide Mietverhältnisse sind unbefristet. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten: eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m², die über ein Tageslicht-Wannenbad verfügt, sowie ein ca. 46 m² großes Apartment, das mit einem Tageslicht-Duschbad ausgestattet ist. Das Dachgeschoss bietet eine großzügige 3-Zimmerwohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche und einem Tageslicht-Wannenbad. Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet den Mietern neben einzelnen Kellerverschlägen einen gemeinschaftlichen Waschraum. Hinter dem Haus befinden sich drei Garagen und sechs Stellplätze. Während einer der Stellplätze vermietet ist, werden die übrigen derzeit unentgeltlich genutzt □ hier besteht Potenzial zur Einnahmensteigerung. Das Wohn- und Geschäftshaus wird durch ein Blockheizkraftwerk mit Wärme und Strom versorgt und stellt eine weitere Einnahmequelle dar. Der überschüssige Strom, den die Mieter nicht verbrauchen, wird an die Mieter des Nachbarhauses und die Stadt verkauft. Das Blockheizkraftwerk versorgt auch das Nachbarhaus mit Wärme. Bis auf das Apartment und die Wohnung im Dachgeschoss sind alle Einheiten vermietet. Die zwei leerstehenden Wohnungen waren zuletzt als möblierte Unterkünfte vermietet. Die Mieten wurden seit Beginn der Vermietung nicht erhöht. Es bestehen keine Mietrückstände oder Rechtstreitigkeiten mit den Mietern.

Lage

Der Standort liegt in einem ruhigen, überwiegend von Wohnbebauung geprägten Viertel in Duisburg und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Gegend ist familienfreundlich und gut durch Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf versorgt. Supermärkte, Apotheken und kleinere Geschäfte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zudem gibt es eine Auswahl an Restaurants, Cafés und Sportmöglichkeiten, die das Leben vor Ort angenehm und abwechslungsreich gestalten. Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist der Standort hervorragend vernetzt. Mehrere Bushaltestellen sowie eine Straßenbahnhaltestelle befinden sich in der Nähe, was eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum von Duisburg ermöglicht. Auch die größeren Städte der Metropolregion Rhein-Ruhr wie Düsseldorf oder Essen sind durch die Nähe zu Autobahnen wie der A59 und der A40 gut erreichbar.

Ausstattung

- 2 Gewerbeeinheiten - 3 Wohneinheiten - 2 Tageslicht-Wannenbäder - 1 Tageslicht-Duschbad - 6 Stellplätze - 3 Garagen - Blockheizkraftwerk - Betondecken

Bilder















