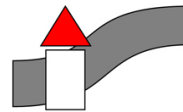


7-FAMILIEN-HAUS MIT 2 KLEINEN GEWERBEEINHEITEN UND 6 GARAGEN



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 20055-E-3789

Wohnfläche 605 m²

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit 2 Gewerbeeinheiten wurde 1958 wieder aufgebaut und erfuhr 1999 den Ausbau des Dachgeschosses, sodass 7 solide Wohneinheiten vorhanden sind. In den beiden Erdgeschossflächen befanden sich bei längerem Leerstand zuletzt im Erdgeschoss rechts eine Fahrschule und im Erdgeschoss links mit Teilflächen im Kellergeschoss eine Arztpraxis. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich 6 Garagen. Die Aufteilung der einzelnen Wohnungen/Gewerbeflächen stellt sich wie folgt dar: 1.) Erdgeschoss rechts | ca. 49,59 m² Büroeinheit, ehemals Fahrschule, bestehend aus einer Verkaufsfläche/einem Büro im vorderen Grundstücksbereich sowie einem Büro im hinteren Grundstücksbereich sowie einer kleinen Teeküche und einer WC-Anlage 2.) Erdgeschoss links | ca. 71,37 m² Ehemalige Arztpraxis, bestehend aus 2 Räumen, Küche, Diele, Bad sowie Laborräumen im Kellergeschoss Die 7 Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt: 3.) 1. Obergeschoss rechts | ca. 75,62 m², vermietet, bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien 4.) 1. Obergeschoss links | ca. 82,09 m², leerstehend, bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien 5.) 2. Obergeschoss rechts | ca. 75,62 m², vermietet, bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien 6.) 2. Obergeschoss links | ca. 82,09 m², leerstehend, bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien 7.) 3. Obergeschoss rechts | ca. 75,62 m², leerstehend, bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien 8.) 3. Obergeschoss links | ca. 82,09 m², vermietet, bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, 2 Loggien 9.) Dachgeschoss | ca. 131,09 m², leerstehend, bestehend aus: 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC Im hinteren Grundstücksbereich befinden 6 Garagen Bitte beachten Sie des Weiteren, dass dringend eine vorherige Besichtigung empfohlen ist, um die Modernisierungs bzw. Sanierungsaufwände in den Leerstandsbereichen und am Gesamtobjekt zu kalkulieren.

Lage

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein im Schnittpunkt zwischen den Regionen Niederrhein und Ruhrgebiet liegt. Die rheinische Stadt gehört dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) an und ist Mitglied des Regionalverbands Ruhr (RVR). Sie ist mit circa einer halben Million Einwohnern nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. In der Landesplanung als Oberzentrum innerhalb des nordwestlichen Regierungsbezirks Düsseldorf eingestuft, nimmt Duisburg auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. An die Stadt Duisburg grenzen im Westen und Norden die Städte Moers, Rheinberg und Dinslaken im Kreis Wesel, im Osten die kreisfreien Städte Oberhausen und Mülheim an der Ruhr, im Süden die Stadt Ratingen im Kreis Mettmann, die kreisfreie Landeshauptstadt Düsseldorf, die Stadt Meerbusch im Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Krefeld. (Quelle Wikipedia) Marxloh ist ein Duisburger Stadtteil im Stadtbezirk Hamborn mit 22.010 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2023). Die Stahlindustrie prägt noch heute das Stadtbild von Marxloh bzw. der direkten Umgebung: 46 Prozent der Fläche wird durch Industrie und Gewerbe genutzt, 30 Prozent für Straßen, Wege und andere Infrastruktur, 15 Prozent für Grünfläche und 9 Prozent für Wohnsiedlungen. Marxloh ist über die Anschlussstellen Duisburg-Marxloh der A 59 sowie die Anschlussstelle Oberhausen-Holten der A 3 erreichbar. Zudem ist die Zentralhaltestelle Marxloh Pollmann ein wichtiger Knotenpunkt im Netz der Duisburger Verkehrsgesellschaft (kurz: DVG), da sie die nördliche Kreuzung der beiden Straßenbahnlinien 901 und 903 der Stadtbahn Duisburg darstellt. Beide Linien verbinden Marxloh Pollmann in etwa 20 Minuten mit dem Hauptbahnhof (Quelle Wikipedia mit weiteren Nachweisen)

Ausstattung

Ausstattung · Solide Bausubstanz mit Modernisierungsbedarf innerhalb der Leerstandsbereiche und Entwicklungspotential · Bodenbereiche: Laminat- sowie Fliesenböden · Gas-Zentralheizung · Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer · 6 Garagen im hinteren Grundstücksbereich · Fenster: Kunststofffenster, vereinzelt Holzfenster

Sonstiges

Besonderheiten: Verkäuferseits wird die Immobilie im Rahmen eines Insolvenzverwaltungsverfahrens veräußert, d. h. der 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 durch die 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 des Weiteren, dass dringend eine vorherige Besichtigung empfohlen ist, um die Modernisierungs bzw. Sanierungsaufwände in den Leerstandsbereichen und am Gesamtobjekt zu kalkulieren. Bedingt durch den aktuellen Zustand und die Leerstände sowie den Modernisierungs- und Sanierungsbedarf ergibt sich auch der überschaubare Kaufpreis. Kaufpreis Der für dieses Objekt angesetzte Kaufpreis beträgt EUR 399.000,00. Maklerprovision Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Xcorp Immobilien GmbH 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.

Bilder





