



Immobilienexposé
**Attraktive Kapitalanlage- gepflegtes
Mehrfamilienhaus mit Gewerbehalle**

Objekt-Nr.:
205642



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf


Attraktive Kapitalanlage- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gewerbehalle

Kaufpreis
399.000 €

 225 m²
Wohnfläche (ca.)

 9
Zimmer

 652 m²
Grundstück (ca.)

 300 m²
Nutzfläche (ca.)

 1960
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	399.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205642	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	4
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	225 m ²
	Zimmer	9
	Nutzfläche (ca.)	300 m ²
	Grundstück (ca.)	652 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	525 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1960
	Zustand	gepflegt

Sonstige

Heizungsart

Zentralheizung

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen die einmalige Gelegenheit, eine optimale und äußerst rentable Kapitalanlage mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben.

Dieses schöne und sehr gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler und doch ruhiger Lage in Duisburg Hochfeld. Das Objekt verfügt als MFH über 2 Wohneinheiten die sich auf drei Etagen verteilen. Die erste Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, welchem auch das erste Obergeschoss zugehörig ist. Insgesamt 160m² können hier von Ihren Mietern im Maisonette- Stil gewohnt werden. Im Dachgeschoss liegt die zweite Wohneinheit, die über eine Fläche von 65 m² verfügt.

Über einen großflächigen Innenhof gelangen Sie zur Gewerbeinheit mit einer ansprechenden Größe von 300 m², welche in diesem Angebot inkludiert ist. Die Einheit bietet Ihnen die Möglichkeit zur Selbstnutzung oder auch Vermietung beispielweise an einen Sanitär- & Heizungs-, Elektrik- oder andere Handwerksbetriebe. Die dazugehörigen Büroräume wurden 2019 gerade erst hochwertig kernsaniert und ermöglichen Ihnen oder dem zukünftigen Unternehmer und seinen Mitarbeitern ein modernes Arbeitsumfeld. Durch die großzügige Fläche im Innenhof steht zusätzlich ausreichend Platz zur Unterbringung verschiedenster Nutzfahrzeuge und Maschinen zur Verfügung.

Die Jahresnettomieteinnahme beträgt bei Vollvermietung 25.200,00 Euro.

Nutzen Sie die Chance dieser Investition in die Zukunft und sichern Sie sich einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- attraktive Kapitalanlage
- MFH
- 2 Wohneinheiten
- Erste Wohneinheit mit 160 m² im EG und 1. OG
- Dachgeschosswohnung mit 65 m²
- zentrale und dennoch ruhige Lage
- sanierte Gewerbeeinheit im Innenhof
- modernen Büroräume
- viel Platz und Stellfläche für Nutzfahrzeuge und Maschinen im Innenhof

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr im Duisburger Süden. Der Stadtteil Hochfeld, welcher durch seine Bebauung mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern ein bevorzugter Wohnstandort ist. Der Stadtteil ist über Busse und S- Bahnen sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Sowohl Duisburg – Mitte wie auch Düsseldorf sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die A59 ist weniger als 3 Fahrminuten entfernt und bietet einen guten Anschluss an die Fernautobahnen A40 und A3.

Im Stadtteil Buchholz sind Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten und andere Versorgungseinrichtungen fußläufig zu erreichen.

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 150,1 kWh/(m²*a)

Baujahr: 1960

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Energiebedarfsausweis



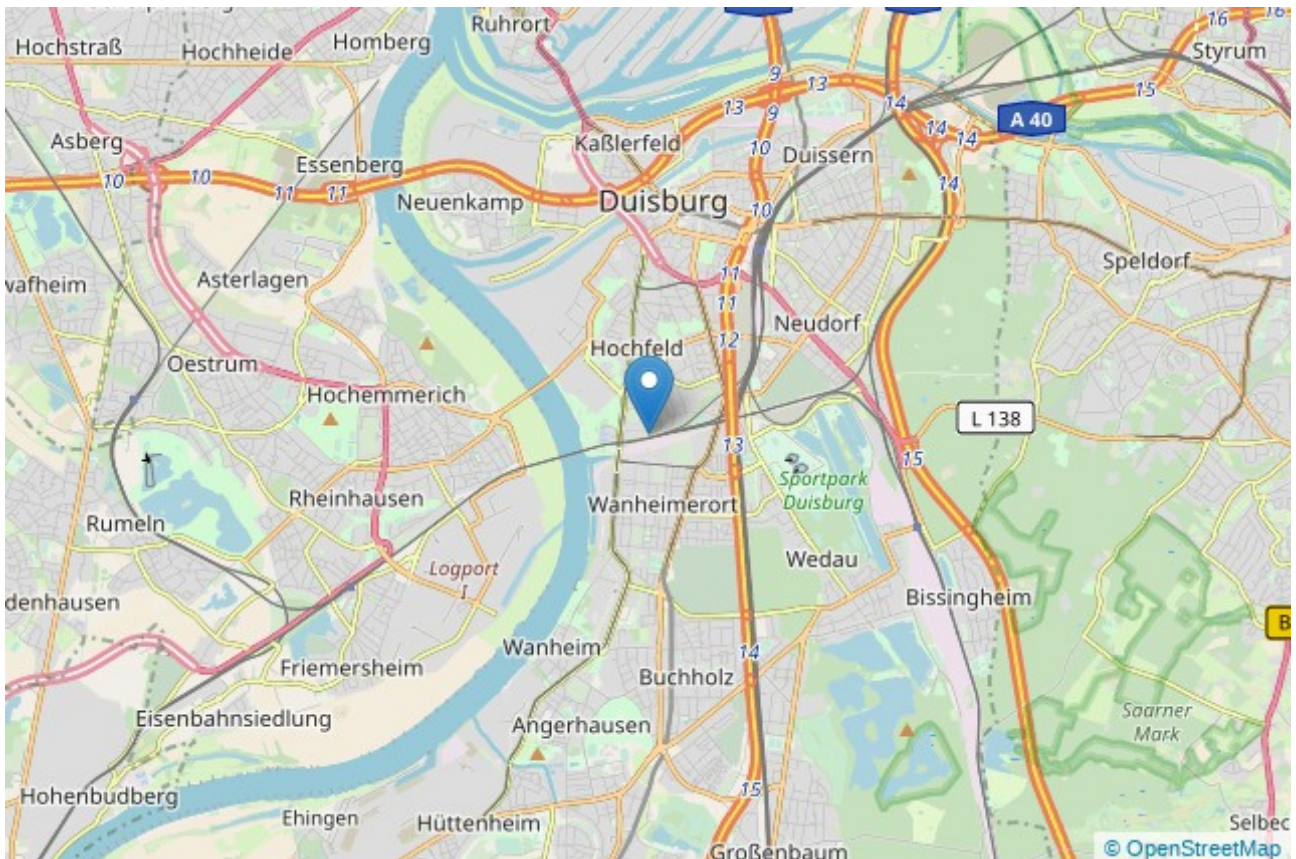
Endenergiebedarf	150,10 kWh/(m ² *a)
Hauptenergieträger	gas

Ihr Ansprechpartner

Name	Adrian Röser
Telefon	+49 (0201) 874243722
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

47053 Duisburg - Duisburg





Nutzen Sie das Potenzial!



Gepflegtes Treppenhaus



Hintere Ansicht



Großzügiger Innenhof



weitere Außenansicht



Lagerfläche



Renovierte Büroräume



weitere Büroräume



Werkstatt