



**Immobilien-Exposé**

**++Gepflegtes und solides 6 Familienhaus  
in ansprechender Wohnlage von  
Duisburg Aldenrade++**

**Objekt-Nr.:**

**6112**

## Haus zum Kauf

in 47179 Duisburg / Aldenrade



## Details

**Vermietet**
**Kabel/Sat-TV**

Kaufpreis

**515.000 €**

Mieteinnahmen (Soll)

**31.230,20 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**23.016 €**

Nettorendite (Soll)

**6,06 %**

Nettorendite (Ist)

**4,47 %**

Mietervielfältiger (Soll)

**22.38**

Käuferprovision inkl. USt.

**5,95 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**369,40 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**21**

Grundstück (ca.)

**515 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**369,40 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**12**

Anzahl Badezimmer

**6**

Anzahl Stellplätze

**4**

Anzahl Wohneinheiten

**6**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1959**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**4**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus in gepflegter Wohnlage von Duisburg Aldenrade, das durch seine solide Bausubstanz von 1959 und nachhaltige Mieterstruktur überzeugt. Das gepflegte Objekt bietet sechs Wohnungen, von denen derzeit fünf vermietet sind. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück vier Garagen, von denen alle vermietet sind.

In jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen mit jeweils 3,5 Zimmern.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss verfügen über ca. 65 qm Wohnfläche. Die Wohnungen im Dachgeschoss geben ca. 52 qm und 55 qm her.

Außerdem steht jeder Mietpartei im vollunterkellerten Gebäude ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung im Dachgeschoss rechts wurde nachträglich im Jahr 1968 erbaut. Die Baugenehmigung dafür liegt vor.

Ein durch die Anwohner gepflegter Gemeinschaftsgarten gehört ebenfalls zum Objekt.

Die Mieten entsprechen nicht dem aktuellen Mietspiegel und bieten ein attraktives Renditepotenzial.

Hier eine Übersicht zur derzeitigen Mietsituation und möglichem Potenzial:

Ist Miete: 23.016,00 € pro Jahr trotz einer leerstehenden Wohneinheit.

Soll Miete: 31.230,20 € pro Jahr bei 6,50€ Kaltmiete pro qm.

## Ausstattung

Im Laufe der Zeit wurden immer wieder Modernisierungen und Instandhaltungen vorgenommen:

2024, in einer Wohnung, Installation einer ebenerdigen Dusche

2022, in einer Wohnung, Installation eines neuen Durchlauferhitzers

2019, in einer Wohnung, Elektro Arbeiten, neue Böden, Fliesen und Wandbeläge, Heizkörper Modernisierung, neue Brandschutz-Tür im Keller

2018, neue Kamineinfassung und Kaminverschieferung

2009, Dacheindeckung mit Dachziegeln und Zwischensparrendämmung mit 160mm Stärke, Dachgauben mit Schiefer verkleidet und gedämmt, zusätzlich ein Velux Fenster ausgetauscht, Austausch von Regenrinnen und Fallrohren

2004, Installation der Gas Zentralheizung

2002, Modernisierung aller Badezimmer inkl. Leitungen, Austausch aller Böden und Heizkörper

1987, Wärmedämmung der Fassade und des Giebels

1984, Einbau der neuen Außentür und Doppelverglaster Fenster

usw.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind:

- + Fenster mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung
- + Außenrollläden im Erdgeschoss
- + abschließbare Kellerräume
- + Gas-Zentralheizung
- + Warm-Wasser über Durchlauferhitzer
- + Hauswirtschaftsraum im Keller mit eigenen Zählern für Strom und Wasser
- + abschließbares Tor zur Hofeinfahrt
- + Kelleraußentreppe zum Garten

## **Sonstiges**

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 5,95 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage.

## Lage & Umgebung

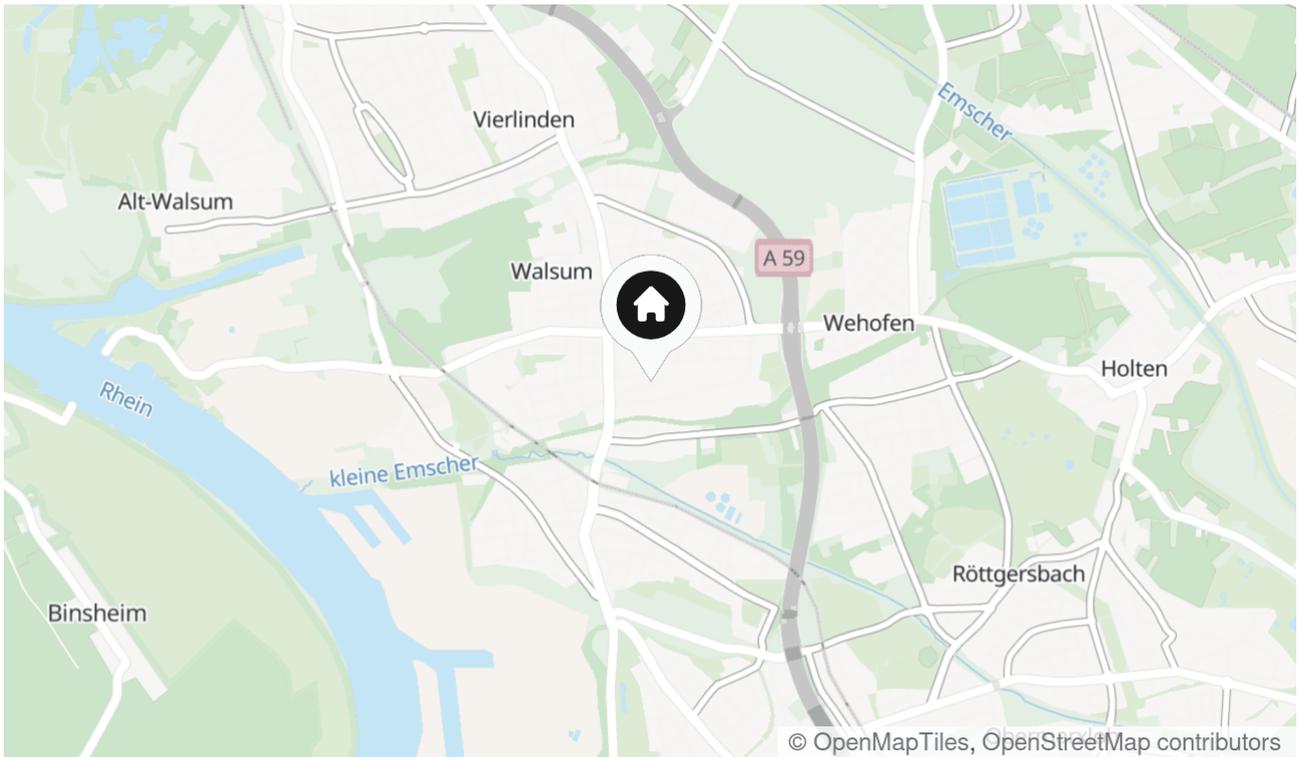
47179 Duisburg / Aldenrade

Die nordrhein-westfälische Großstadt Duisburg liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein. Duisburg ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf, die sowohl zur Metropolregion Rhein-Ruhr als auch zur Region Niederrhein gehört. Der größte Teil des Stadtgebiets befindet sich auf der rechten Seite des Rheins.

Aldenrade ist ein rechtsrheinischer Stadtteil von Duisburg. Er liegt im Norden der Stadt und gehört zum Stadtbezirk Walsum. Gegenwärtig hat er 13.896 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023).

Der Stadtteil umfasst eine Fläche von 3,7 Quadratkilometern und bildet das Zentrum der ehemals selbständigen Stadt Walsum, die heute einen Duisburger Stadtbezirk darstellt. Benachbarte Ortsteile sind Vierlinden im Norden, Wehofen im Osten, Fahrn im Süden sowie Alt-Walsum im Westen; zudem besteht im Nordosten eine Grenze zur Nachbarstadt Dinslaken.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu erreichen. Ärzte, Apotheken und Banken sind zahlreich in Aldenrade und Walsum vorhanden. Schulen und Kindergärten liegen im nahen Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In wenigen Minuten kann sowohl die A 59 als auch die A 3 erreicht werden.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**135,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

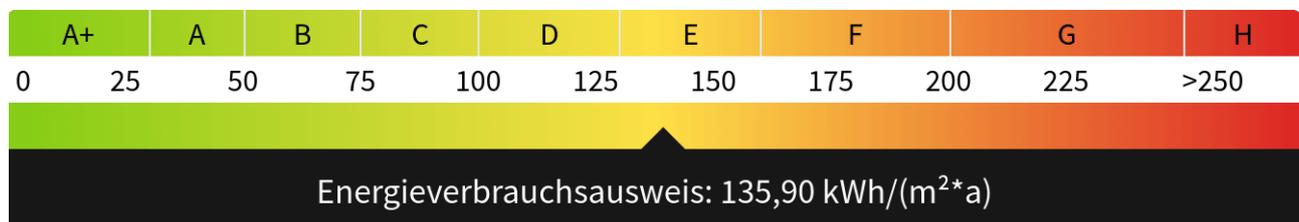
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**20.04.2029**





Frontansicht



Rückansicht



Garagen



Grundriss Erdgeschoss & Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



**Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.**

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell und marktgerecht kostenfrei.



**WIERIG Immobilien GmbH**  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

Kopie von Wierig Immobilien GmbH Exposé (Präsentation (169))-2

## Förderungsmöglichkeiten verwirklichen Ihren Traum vom Eigenheim



- **KfW-Bank Förderung:** Die KfW-Bank vergibt bei Eigenheimen zinsgünstige Kredite für den Hausbau, Kauf von Bestandsimmobilien und Sanierungen.
- **BAFA Förderung:** Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergibt Zuschüsse für den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen.
- **Öffentliche Wohnraumförderung:** Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien.

Vereinbaren Sie Ihre unverbindliche Beratung: 0201 - 60 99 79 40



**WIERIG Immobilien GmbH**  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

Fördermöglichkeiten ONLINE

## Kontakt

### **Wierig Immobilien GmbH**

Frintroper Straße

45359 Essen / Frintrop

Telefon: +49 1522 6980528

E-Mail: [mb@wierig-immo.eu](mailto:mb@wierig-immo.eu)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Marvin Böck

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

