



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-74104

***Nachgefragte Lage, gesicherte Einnahmen, klare Wertperspektive  
– Kapitalanlage Innenhafen / Duissern***

**Eckdaten**

**Provision**

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

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>229,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>669,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.02.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>121 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.02.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Die Immobilie befindet sich in Duissern, einem beliebten Duisburger Stadtteil, der durch seine hervorragende Lage und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht.**

**Die Nähe zum Innenhafen Duisburg, einem der größten Binnenhäfen Europas, der nicht nur ein wichtiger Wirtschaftsstandort ist, sondern auch zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote bietet, ist unschlagbar (5 Gehminuten).**

**Der Innenhafen ist ein beliebter Anziehungspunkt für Einheimische und Touristen. Mit einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und kulturellen Veranstaltungen, wie bspw. dem stadtbekanntem Drachenbootrennen, bereichert er das Leben der Duisburger enorm.**

**Duissern bietet zudem eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten und kulturellen Highlights. Die Umgebung ist geprägt von historischen Gebäuden und Denkmälern, die die Geschichte der Stadt widerspiegeln. Kulturelle Veranstaltungen und Feste tragen zur lebendigen Atmosphäre des Stadtteils bei und fördern das Gemeinschaftsgefühl.**

**Die Anbindung ist optimal. Der Stadtteil ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Nähe zu den Autobahnen A40 und A59 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen. Zudem sorgt das gut ausgebaute Netz an Bus- und Straßenbahnlinien für eine bequeme Erreichbarkeit des Duisburger Zentrums und anderer Stadtteile und Städte.**

**Familien profitieren von der großen Anzahl an nahe gelegenen Bildungseinrichtungen, von Grundschulen über weiterführende Schulen und Berufskollegs bis hin zur Universität Duisburg (ca. 2 km). Auch die Natur kommt in Duissern nicht zu kurz. Zahlreiche Grünflächen und Parks, sowie die Nähe zum Rhein-Herne-Kanal laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.**

**Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister in unmittelbarer Nähe. Dies trägt zur Lebensqualität im Stadtteil bei und macht Duissern zu einem attraktiven Wohnort.**

**Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, kulturellen Angeboten und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.**

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in bevorzugter Lage von Duisburg-Duissern, nur wenige Gehminuten vom Innenhafen entfernt. Das 1953 errichtete und laufend gepflegte Eckhaus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 669 m<sup>2</sup> und umfasst drei Wohneinheiten**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*sowie ein separat nutzbares Studio.*

**Aktuell erwirtschaftet die Immobilie aus den bestehenden Mietverhältnissen eine Jahresnettokaltmiete von 18.600 €. Besonders hervorzuheben ist die leerstehende Maisonette-Duplexwohnung im Erdgeschoss (ca. 112 m<sup>2</sup>) mit großem Garten, die kurzfristig neu vermietet werden kann. Allein aus dieser Einheit lassen sich zusätzliche attraktive Mieteinnahmen generieren, sodass sich bei Vollvermietung ein deutlich gesteigertes Renditepotenzial ergibt.**

### **Aufteilung der Einheiten:**

- Erdgeschoss-Maisonette (ca. 112 m<sup>2</sup>): drei Zimmer, zwei Bäder, Balkon, Terrasse, Gartenzugang
- Studio (ca. 45 m<sup>2</sup>): separater Eingang, Küchenzeile, Bad, Gartenzugang – vielseitig vermietbar
- 1. Obergeschoss (ca. 62 m<sup>2</sup>): zwei Zimmer, Küche, Bad, Balkon, vermietet
- Dachgeschoss (ca. 55 m<sup>2</sup> + Spitzboden): zwei Zimmer, Küche, Bad, vermietet

### **Renditeperspektive:**

**Das Objekt erwirtschaftet derzeit aus den beiden Wohneinheiten und dem Studio eine Jahresnettokaltmiete von ca. 18.600 €. Durch die Neuvermietung der leerstehenden Erdgeschoss-Maisonettewohnung ist mit einer deutlichen Steigerung der Gesamteinnahmen zu rechnen. Unter marktüblichen Konditionen für diese Lage ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von mehreren tausend Euro pro Jahr.**

**Damit liegt die Soll-Jahresnettokaltmiete bei Vollvermietung voraussichtlich deutlich über 30.000 €, was für Investoren eine attraktive Bruttoanfangsrendite im Vergleich zum Kaufpreis bedeutet. Die bereits vorhandene Teilungserklärung eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, einzelne Wohneinheiten separat zu veräußern – ein strategischer Vorteil für Investoren mit mittelfristigem Exit-Szenario.**

### **Kapitalanlage-Vorteile auf einen Blick:**

- **Sichere Bestandsmieten:** derzeit 18.600 € p. a. aus vermieteten Einheiten
- **Zusätzliches Mietsteigerungspotenzial:** leerstehende Duplexwohnung mit Garten – kurzfristig vermietbar und überdurchschnittlich nachgefragt: Annahme: marktübliche Miete von 12,00 €/m<sup>2</sup> generiert ein Jahresmietpotenzial von ca. 16.128 € - das ergibt bei Vollvermietung eine Gesamtjahresnettokaltmiete von ca. 34.728 € – nahezu eine Verdoppelung der aktuellen Nettomieteinnahmen.
- **Flexible Nutzungsoptionen:** Studio separat oder als Ergänzung zur Duplexwohnung vermietbar
- **Attraktive Lage:** Nähe Innenhafen, City, Hauptbahnhof und Autobahnanschlüsse – ideale Mieterstruktur (Pendler, Berufstätige, Studenten, Familien)
- **Langfristige Wertstabilität** durch Lagequalität und Nachfrageentwicklung in Duissern
- **Teilungserklärung** bereits vorhanden – ermöglicht flexible Exit-Strategien (Einzelverkauf von Wohnungen möglich)

### **Fazit:**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Dieses Mehrfamilienhaus bietet Investoren eine solide Basis mit gesicherten Mieteinnahmen und zugleich attraktives Wertsteigerungspotenzial durch die kurzfristige Vermietung der großen Erdgeschosswohnung mit Studio. In Kombination mit der gefragten Lage in Duissern ergibt sich eine zukunftssichere Kapitalanlage mit überdurchschnittlicher Renditechance. Zusammengefasst:***

- Attraktive Mieterträge aus bestehenden und potenziellen Vermietungsflächen***
- Schnelle Wertsteigerung ohne größere Investitionen – allein durch Vermietungsmaßnahmen***
- Fundierte Marktargumentation: Nutzung eines anerkannten Mietspiegels aus der entsprechenden Lage***
- Stabile Basis für Renditeberechnungen – ideal für Investment-Pitches***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Mit dem Kauf erwerben Sie ein solides Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1953 in einer der beliebtesten Gegenden Duisburgs.**

**Wohnungen im Detail:**

**Erdgeschoss:**

**Maisonette, drei Zimmer, Küche, zwei Bäder, Diele, Balkon, Terrasse (ca. 112 m<sup>2</sup>) + Garten, Gartenhaus und Grundwasserbrunnen zur Bewässerung + Studio (45 m<sup>2</sup>)**

**Obergeschoss:**

**Zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon (ca. 62 m<sup>2</sup>)**

**Dachgeschoss**

**Zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele (ca. 55 m<sup>2</sup>) + Spitzboden**

**Sonstiges:**

- Kaminofen je im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Türdurchgänge und Bad teilweise aus Marmor (Eigentümerwohnung)
- große Vorterrasse mit Überdachung und Einstellplätzen für Fahrräder
- separate Sonnenterrasse am Gartenhaus im Garten
- Tiefen-Grundwasserbrunnen, elektrisch (optisch mit antiker Handpumpe)
- separate, den einzelnen Wohnungen zugeordnete Kellerflächen
- Elementarversicherung vorhanden (Installation Rückstausicherung)
- zwei Außenstellplätze
- 5 Minuten Fußweg zur Küppersmühle
- 15 Minuten Fußweg zum Hauptbahnhof
- Autobahnnähe ohne Lärmbelästigung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an. Diese wird Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Nachweis- und Provisionshinweis: Dieses Exposé dient als Objektnachweis. Mit Erhalt dieser Unterlage gilt das Objekt als nachgewiesen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit – insbesondere durch Nachweis oder Vermittlung – zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 5,95 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. an uns zu zahlen.***

***Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die volle Provision, sofern ein Dritter dadurch das Hauptgeschäft abschließt.***

***Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Exposé-Angaben übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir bieten Ihnen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr eine kostenlose Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns erreichen können. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

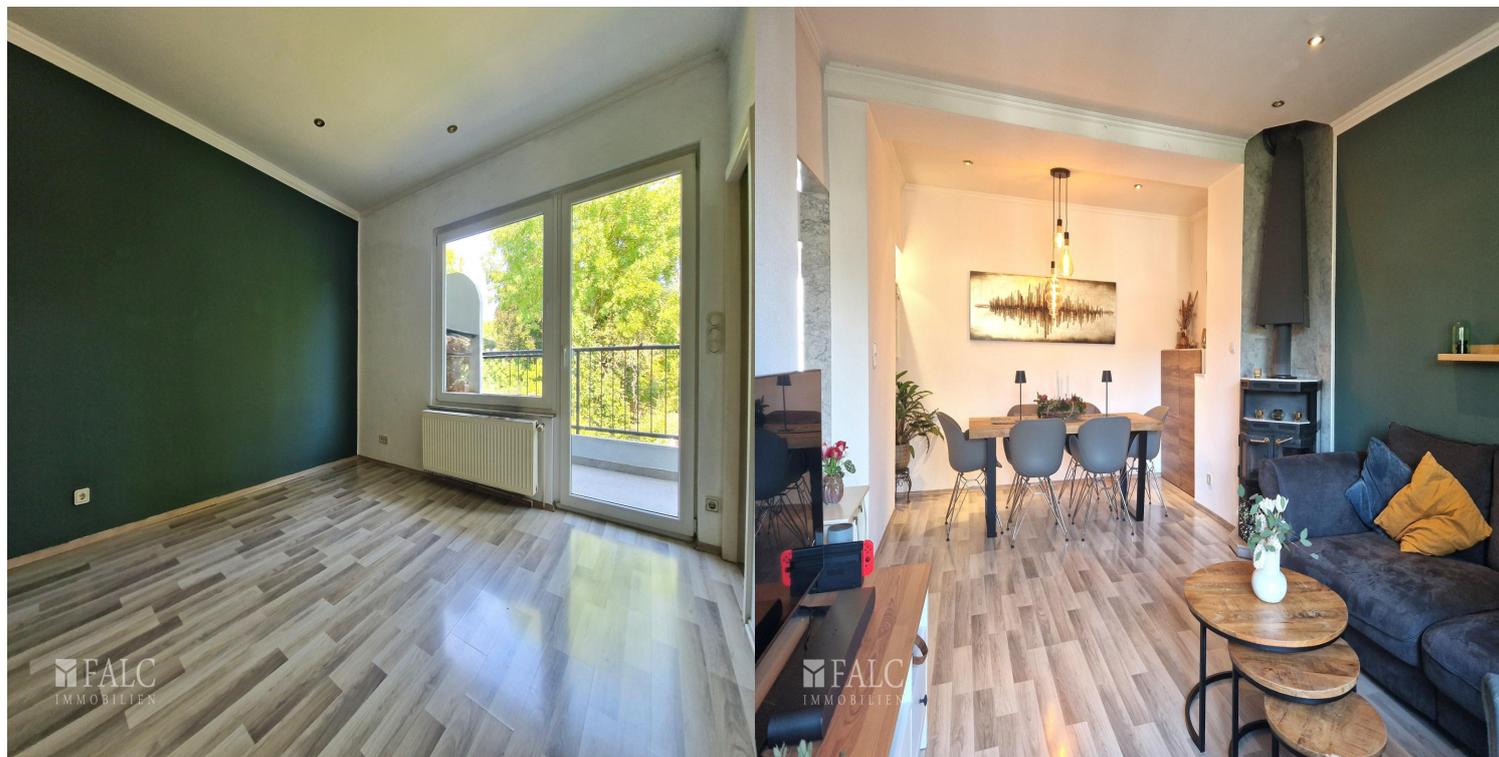
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

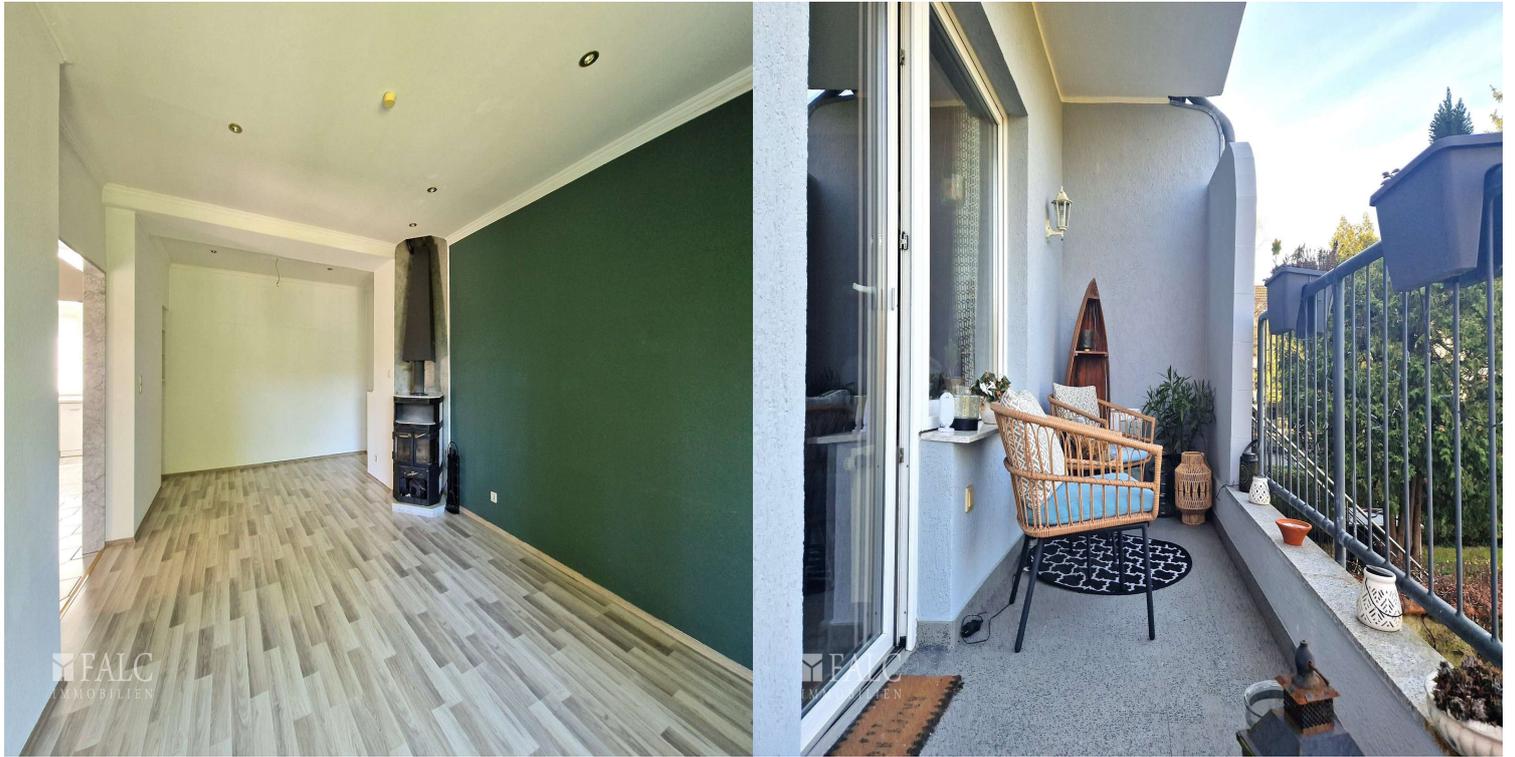
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

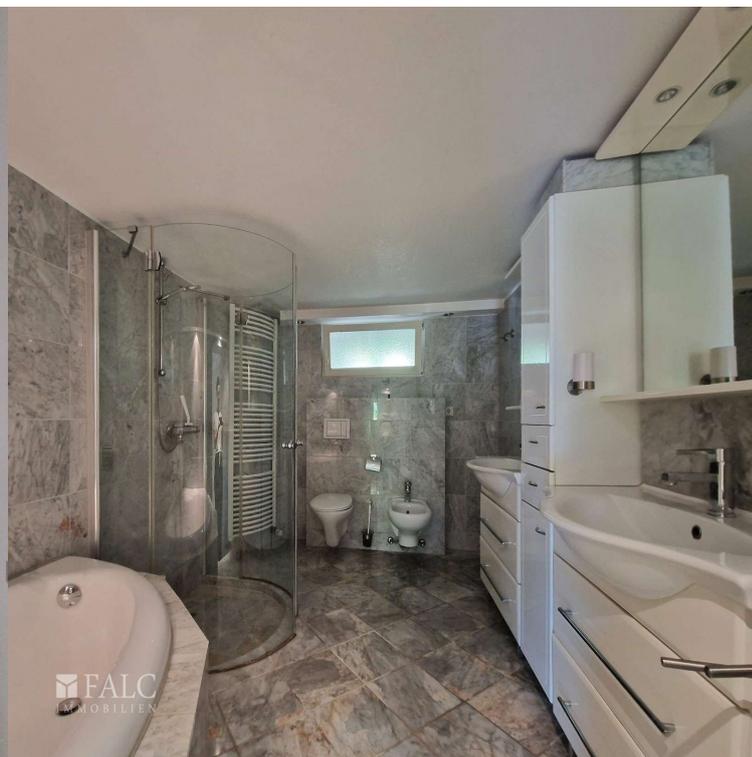
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

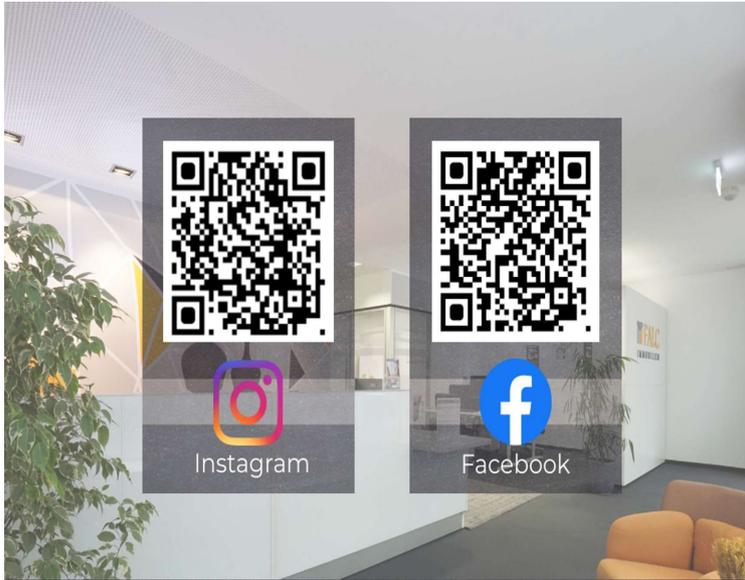
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



### AUSGEZEICHNET

GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT

MADE IN GERMANY



### EINFACH MEHR.



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



Souterrain

**FALC**  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

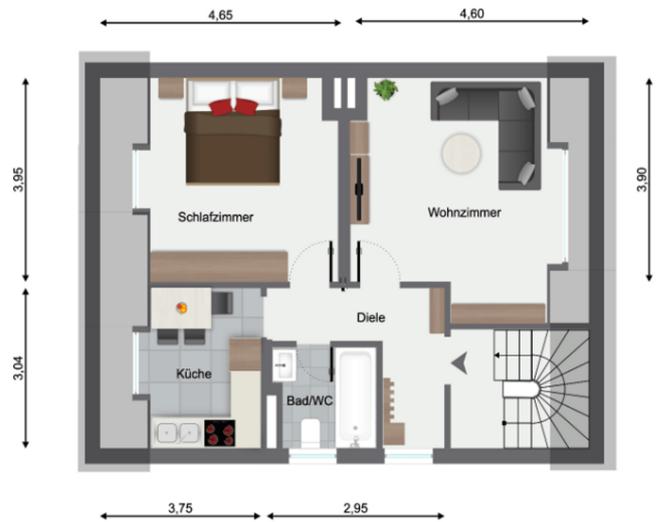
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)