Objektnummer FALC-THL-76359

Renditestarkes MFH in Duisburg – 3 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten mit Potenzial für Kapitalanleger

Eckdaten

Kaufpreis	***599.950,00 €***

Wohnfläche	***167,0 m²***
Grundstücksfläche	***549,0 m²***
Anzahl Zimmer	***7,0***
Anzahl Schlafzimmer	***4,0***
Anzahl Badezimmer	***3,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Baujahr	***1907***
Zustand	***Teil/Vollrenoviert***
Bad	***Dusche, Wanne***
Heizungsart	***Fernwärme***
Befeuerung	***Fernwärme***
Stellplatzart	***Außenstellplatz***
DV Verkabelung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***17.10.2035***
Energiebedarf	***140.52***
Energieträger	***Fernwärme***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***18.10.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage von Duisburg-Hochheide, direkt an der Moerser Straße – einer lebendigen und gut angebundenen Verkehrsachse mit urbanem Flair. Die zentrale Lage gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Bushaltestelle Hochheide Markt liegt nur ca. 150 Meter entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Duisburger Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen und Nachbarstädten. Bushaltestellen für folgende Buslinien befinden sich vor Ort (Haltestelle Hochheide Markt):
Linie 929 Duisburg Hbf. - Neukirchen-Vluyn resp. Venlo
Linie 926 Duisburg Universität Nord - Homberg Birkenstr.
Linie 911 Duisburg-Ruhrort - Kamp-Lintfort
Linie 917 Duisburg-Hochheide - Duisburg-Beeck

Für Pendler stellt der Bahnhof Moers (ca. 2.600 Meter entfernt) eine hervorragende Möglichkeit dar, den regionalen Zugverkehr zu nutzen.

Die Autobahnauffahrt zur A40 befindet sich in etwa 1.600 Metern Entfernung und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Ob Richtung Duisburg-Zentrum, Oberhausen oder Richtung Rhein – von hier aus sind Sie in alle Richtungen gut vernetzt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Umgebung. Supermärkte wie Kaufland, Aldi Süd und Edeka sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Apotheken, Bäckereien, Banken sowie weitere Dienstleister sind ebenfalls entlang der Moerser Straße angesiedelt.

Auch die medizinische Versorgung ist gesichert – die Helios Klinik Duisburg-Homberg ist etwa 2,5 km entfernt und bietet umfassende stationäre und ambulante Leistungen. Zudem befinden sich weitere Arztpraxen u.a. am Hochheide Markt, in der Kreuzstraße, in der Moerser Straße und in der Kirchstraße.

Insgesamt bietet die Lage der Moerser Straße 297 eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, guter Infrastruktur und hohem Alltagskomfort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und wichtigen Verkehrsknotenpunkten macht die Immobilie zu einem attraktiven Standort mit nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1907 vereint historischen Altbaucharme mit

attraktiver Rendite und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Auf drei Etagen verteilen sich drei etablierte Gewerbeeinheiten sowie drei Wohneinheiten – eine vielseitige Struktur, die sowohl stabile Erträge als auch Entwicklungsspielraum bietet.

Attraktive Mieterstruktur und flexible Nutzung: Im Erdgeschoss befinden sich drei voll vermietete Ladenlokale mit einer Gesamtfläche von ca. 320 m². Die Gewerbemieter sind seit Jahren fest im Stadtteil etabliert und sorgen für eine verlässliche Einnahmequelle.

Die drei Wohnungen in den Obergeschossen umfassen rund 167 m² Wohnfläche. Eine Einheit ist derzeit vermietet, zwei Wohnungen sind frei – davon eine bereits vollständig renoviert und bezugsfertig. Damit besteht für Kapitalanleger die Möglichkeit, durch Neuvermietung oder gezielte Modernisierung zusätzliche Wertsteigerung und Mietanpassungen zu realisieren.

Kennzahlen im Überblick
- Gewerbeflächen: ca. 320 m² (voll vermietet)
- Wohnfläche: ca. 167 m² (1 vermietet, 2 frei – davon 1 renoviert)
- IST-Mieteinnahmen: ca. 41.500 € p.a.
- SOLL-Mieteinnahmen: ca. 51.708 € p.a.
- Bruttorendite (SOLL/IST): 8,60 % / 6,92 %
- Nettorendite (SOLL/IST): 7,69 % / 6,13 %
- Mietfaktor (SOLL/IST): 11,63 / 14,45
- Energieeffizienzklasse: E

Diese Kennzahlen verdeutlichen das solide Ertragspotenzial und die nachhaltige Wertbasis des Objekts – eine ideale Kombination für Investoren, die auf langfristige Stabilität und gezielte Renditeoptimierung setzen.

Fazit für Kapitalanleger:
Das Mehrfamilienhaus in Duisburg-Hochheide bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Gelegenheit, in ein renditestarkes Bestandsobjekt mit solider Gewerbemieterstruktur und optimierbarem Wohnanteil zu investieren. Der Mix aus sicheren Einnahmen, Leerstand mit Gestaltungsspielraum und klassischer Altbauarchitektur macht dieses Objekt zu einer attraktiven Wahl für Investoren mit Weitblick.

Besonderer Vorteil:
Direkt angrenzend steht ein weiteres Mehrparteienhaus in der Kirchstraße 74a/b, 47198 Duisburg-Hochheide, ebenfalls zum Verkauf. Gemeinsam bilden beide Gebäude ein attraktives Immobilienensemble mit hoher Flächenkapazität – ideal für Investoren, die ein geschlossenes, renditestarkes Portfolio in zentraler Lage erwerben möchten.

Ausstattung

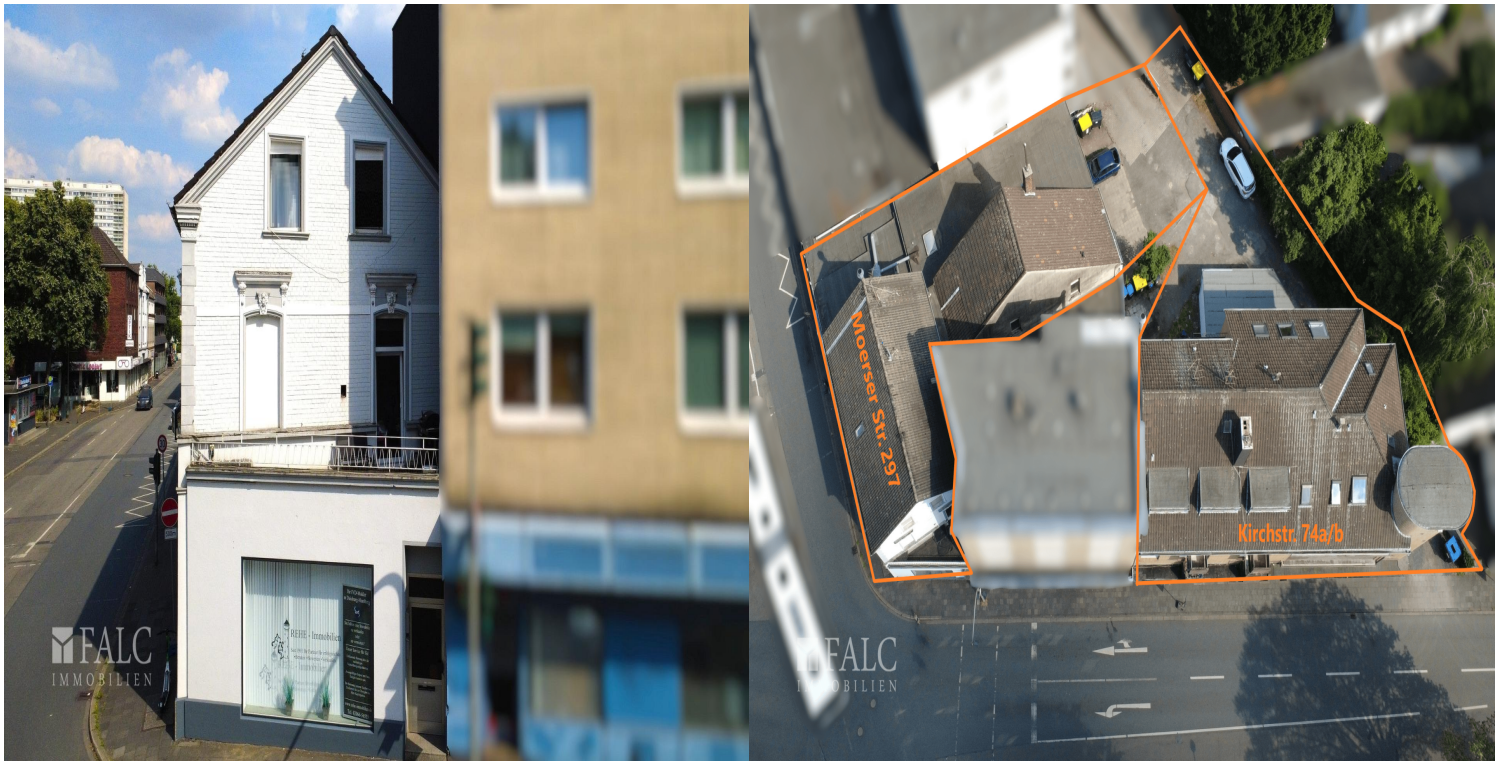
Ausstattung zur Moerser Straße 297:
- Solides Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1907
- Drei vermietete Ladenlokale im Erdgeschoss mit stabilen Gewerbeeinnahmen: ca. 320 m²
- Wohnungen: 2 leerstehend (eine voll renoviert), 1 vermietet: ca. 167m²
- Fernwärmeheizung
- Teilweise unterkellert, zusätzlicher Stauraum vorhanden
- Großzügige und helle Raumaufteilung in den Wohnungen
- Energieeffizienz: Klasse E – zeitgemäße Energieeffizienz
- Angrenzend an ein weiteres Mehrfamilienhaus (Kirchstraße 74a/74b) – ideal als Paketlösung für Investoren

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 haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen mit unvollständigen Angaben der Kontaktdaten nicht bearbeiten.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. 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 weitere Angebote.


FALC
IMMOBILIEN
Moerser Str. 297
Kirchstr. 74a/b
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

1. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Dachgeschoss

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net