

# Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



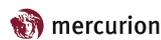
## Oberhauser Allee 7

47167 Duisburg

Vermietbare Fläche: 291,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.013,00 EUR  
x-fache Miete: 18,60

Scout-ID: 159273221

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche:	817,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	291,00 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche ca.:	100,00 m <sup>2</sup>
Etage(n):	2
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	268,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1971
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1972
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Anzahl der Parkflächen:	3



### Ihr Ansprechpartner:

mercurion real estate GmbH

Herr Dirk Schröllkamp

E-Mail: [d.schroellkamp@mercurion.de](mailto:d.schroellkamp@mercurion.de)

Tel: +49 2159 921610

Mobil: +49 172 2620991

Web: <http://www.mercurion-realestate.de>

Mieteinnahmen p.a. (Soll):	22.698,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	15.840,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



## Oberhauser Allee 7

47167 Duisburg

Vermietbare Fläche:	291,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	290.000,00 EUR
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	1.013,00 EUR
x-fache Miete:	18,60

### Objektbeschreibung:

Die hier angebotene Immobilie richtet sich vornehmlich an Kapitalanleger, die ein Objekt mit einem verhältnismäßig günstigen Einkaufspreis suchen und gleichzeitig die attraktive Renditesteigerung ausschöpfen möchten. Die solide gebaute und über die Jahre immer wieder renovierte Immobilie besteht aus 3 Wohnungen und den dazugehörigen 4 Garagenplätzen zzgl. weiteren 3 Stellplätzen. Die äußerst gepflegte 4 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von 143 qm mit ebenerdigen Zugang zum eigenen Gartenbereich. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss teilen sich wie folgt auf: 2-Zimmer Balkon-Wohnung mit einer Wohnfläche von 55qm und 3-Zimmer Balkon-Wohnung mit einer Wohnfläche von 93qm. Die Grundrisse finden Sie anbei. Das gesamte Objekt ist unterkellert und bietet ausreichend Platz für die Waschmaschinen und separate Kellerabteile.

### Ausstattung:

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren immer wieder saniert. Die größeren Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

- 2016: Balkonsanierung
- 2023: Komplettsanierung des Dachs, Isolation von einigen Wänden, Heizkörpern inkl. erforderlicher Malerarbeiten
- 2024: vollständige Sanierung des Kellers, Kanalinstandsetzung

Die 3 Wohnungen wurden teils renoviert (1. OG) und befinden sich teils im baujahrstypischen Design. Die 2 Zimmerwohnung im 1. OG müsste bei einem möglichen Mieterwechsel renoviert werden.

### Lage:

Die Oberhauser Allee 7 befindet sich im Duisburger Stadtteil Neumühl, innerhalb des Stadtbezirks Hamborn. Die Straße liegt im südöstlichen Teil von Hamborn.

Das Gebiet wird als Mischgebiet kategorisiert, welches sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen umfasst.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Sporteinrichtungen, darunter der Heinrich-Hamacher-Sportpark, ein Hornbach-Baumarkt sowie weitere Einrichtungen und Geschäfte.

Die Oberhauser Allee 7 ist über die A42 schnell erreichbar, insbesondere über die Anschlussstelle Duisburg-Neumühl. Zusätzlich bieten die A59 und A3 über nahegelegene Autobahnkreuze weitere Anbindungen, was die Adresse verkehrstechnisch attraktiv macht

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Oberhauser Allee“ gewährleistet, die von der Buslinie 935 bedient wird. Diese Linie verbindet die Haltestelle mit verschiedenen Zielen in Duisburg und Oberhausen.

### Sonstiges:

Das gesamte Objekt ist durchgängig voll vermietet und stand nie leer. Die derzeit gültigen Mietverträge stammen aus den Jahren 1986, 1987 und 2001. Seit der Erstvermietung ist bisher keine Mietpreisanpassung erfolgt und könnte beim Eigentümerwechsel nach erfolgreichem Verkauf angepasst werden.

Die derzeitige Nettokaltmiete liegt bei durchschnittlich 4,54€ pro Quadratmeter.

Bei Interesse an der hier offerierten Immobilie bitten wir Sie, sich vorab von der Lage einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Alle Angaben dieses Exposé und Angebots sind ohne Gewähr. Bei den Maßen auf den Grundrissen handelt es sich um ca. Angaben und sind daher ohne Anspruch auf Gewähr zu verstehen.

Die Informationen basieren ausschließlich auf Informationen, welche wir von unserem/r Auftraggeber/in übermittelt bekommen haben.

Wir übernehmen keine Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Eine Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten.

Provision: Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



**Oberhauser Allee 7**

47167 Duisburg

Vermietbare Fläche: 291,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.013,00 EUR  
x-fache Miete: 18,60



Vorderansicht



Oberhauser Allee Hausansicht



Rückansicht



Hausansicht

# Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



Oberhauser Allee 7  
47167 Duisburg

Vermietbare Fläche: 291,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.013,00 EUR  
x-fache Miete: 18,60



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

## Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



Oberhauser Allee 7

47167 Duisburg

Vermietbare Fläche: 291,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.013,00 EUR  
x-fache Miete: 18,60



Wohn-/Essbereich EG



Küche EG



Bad 1. OG



Küche 1. OG

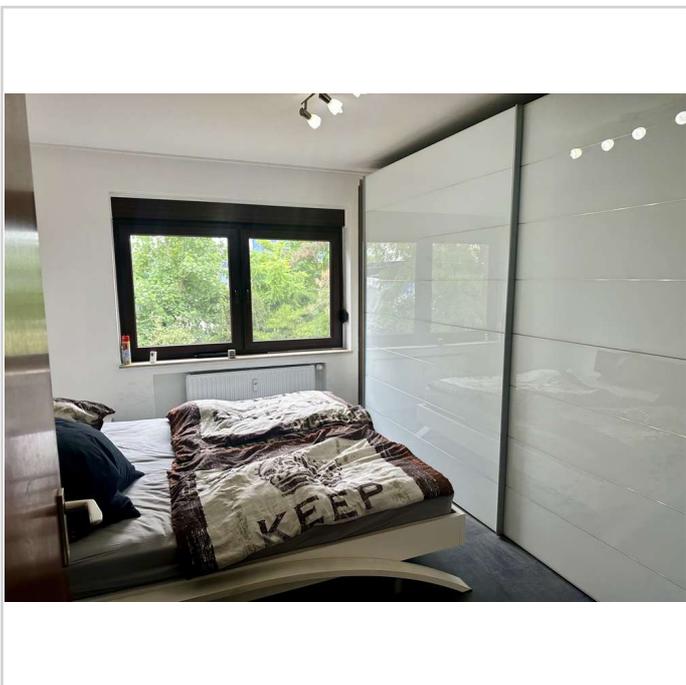
## Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



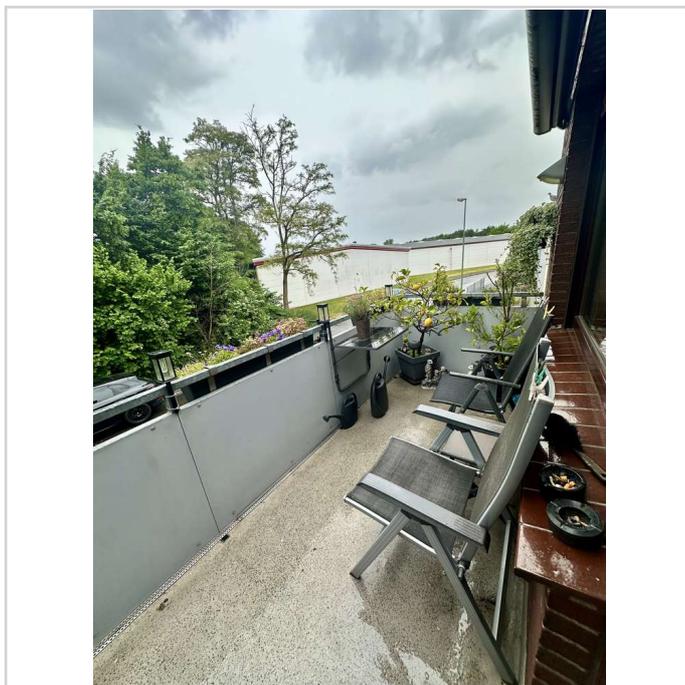
**Oberhauser Allee 7**

47167 Duisburg

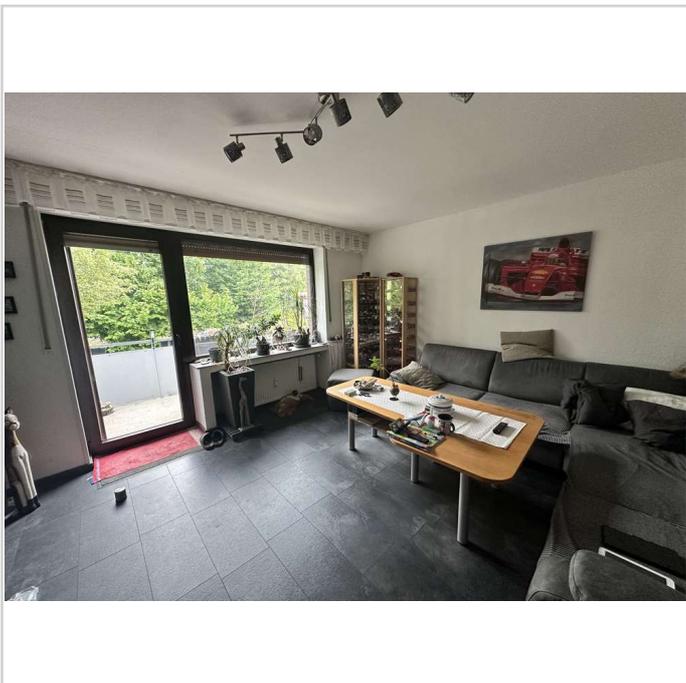
Vermietbare Fläche: 291,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.013,00 EUR  
x-fache Miete: 18,60



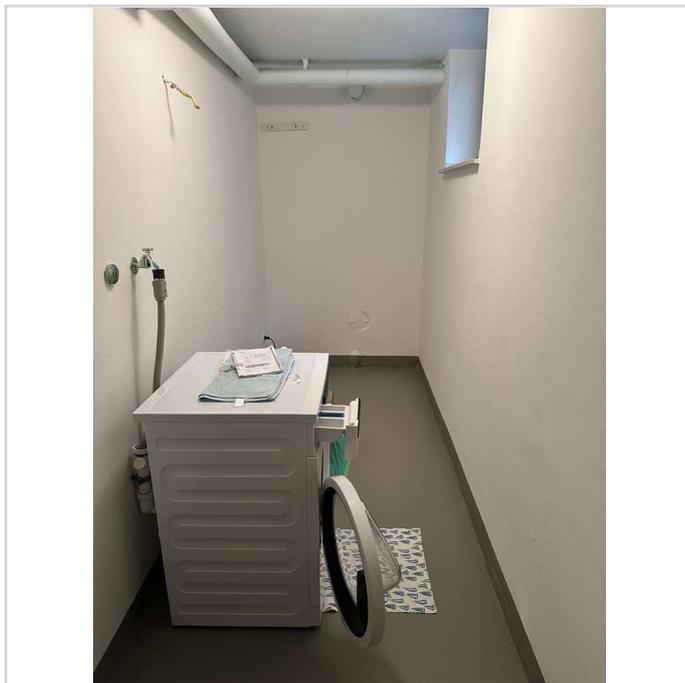
Schlafzimmer 1. OG



Balkon 1. OG



Wohnzimmer 1. OG



Waschkeller

## Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



### Oberhauser Allee 7

47167 Duisburg

Vermietbare Fläche: 291,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.013,00 EUR  
x-fache Miete: 18,60



Keller



Keller

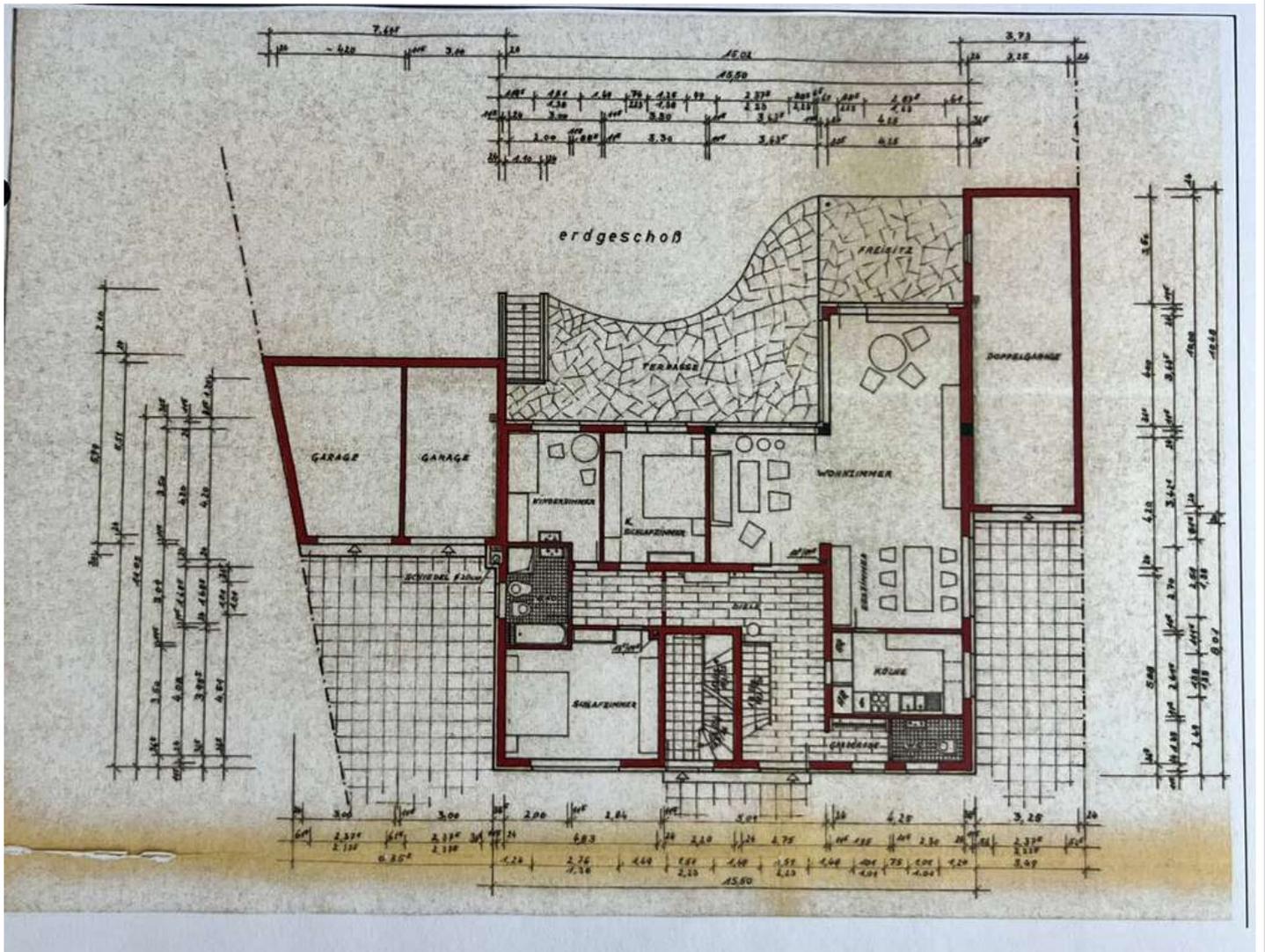
# Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



## Oberhauser Allee 7

47167 Duisburg

Vermietbare Fläche: 291,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.013,00 EUR  
x-fache Miete: 18,60



Grundriss EG

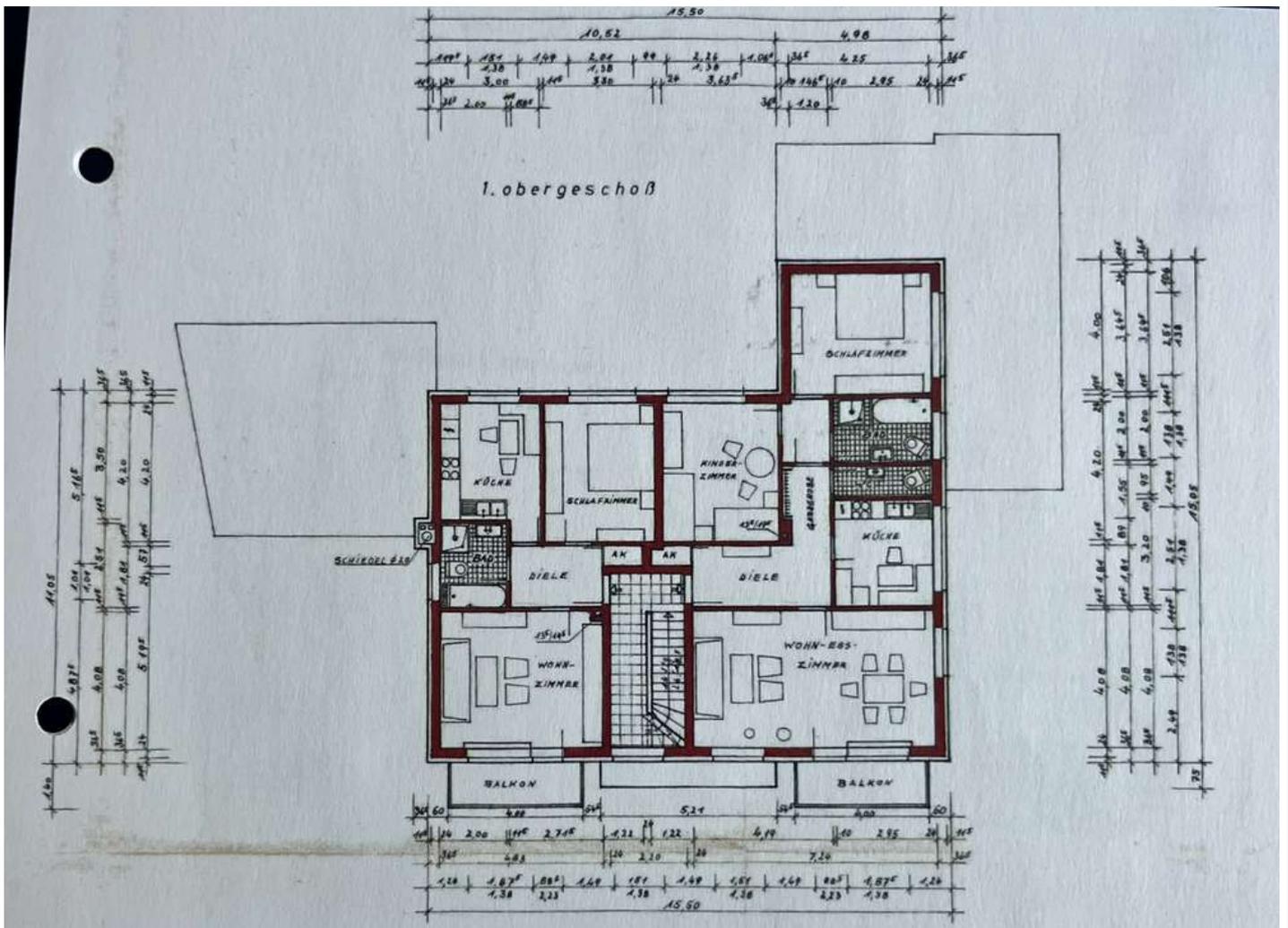
# Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



## Oberhauser Allee 7

47167 Duisburg

Vermietbare Fläche: 291,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 290.000,00 EUR  
 Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.013,00 EUR  
 x-fache Miete: 18,60



Grundriss 1. OG

## Attraktive Gelegenheit: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in D-Neumühl mit Rendite-Potenzial!



### Oberhauser Allee 7

47167 Duisburg

Vermietbare Fläche:	291,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	290.000,00 EUR
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	1.013,00 EUR
x-fache Miete:	18,60

