

Anlageobjekt mit Substanz – Zwei verbundene MFH mit 8 WE & 2 GE in Duisburg

Diese Immobilie bietet eine seltene Investitionsmöglichkeit in Form von zwei verbundenen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt acht Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten in zentraler Lage von Duisburg-Hochheide. Mit ca. 534 m² Wohnfläche, funktionalen Grundrissen, laufenden Mieteinnahmen und weiterem Potenzial eignet sich dieses Objekt ideal für Bestandshalter und strategische Anleger.

Objektbeschreibung

- Baujahr: ca. 1960
- Gebäudetyp: Zwei verbundene Mehrfamilienhäuser (74a und 74b)
- Wohnfläche: ca. 534 m²
- Grundstücksfläche: ca. 535 m²
- Gesamtanzahl Zimmer: 21 Zimmer auf 4 Etagen
- Gewerbeeinheiten: 2 vermietete Ladenlokale im EG
- Wohneinheiten: 8 vermietete Wohnungen (7 WE mit Balkon, 1 WE ohne Balkon), davon eine WE eigentümergebäude
- Keller: verbundener Keller mit ca. 233 m² Fläche
- Garagen: 3 Garagenstellplätze und zwei Außenstellplätze auf dem Grundstück
- Ausstattung: Balkone zur Hof- und Straßenseite, helle Räume, gute Raumaufteilung

Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt im Herzen von Duisburg-Hochheide, nur wenige Schritte vom Hochheide Markt entfernt. Die exzellente Anbindung an Buslinien (u.a. 929, 926, 911, 917) sowie zur A40 und dem Bahnhof Moers gewährleistet maximale Mobilität für Mieter und Nutzer. Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland, ALDI Süd und EDEKA sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Nutzungs- & Entwicklungspotenzial

- Laufende Mieteinnahmen aus 9 vermieteten Einheiten sowie zusätzliches Mietpotenzial.
- Optionale Eigennutzung im Dachgeschoss möglich (Eigentümergebäude)
- Mietsteigerung durch Modernisierungspotenzial
- Erwerb im Paket mit Nachbarobjekt Moerser Straße 297 möglich – strategisches Ensemble

Mieterstatus & Einnahmen

- Aktueller Vermietungsstand: 9 von 10 Einheiten vermietet (inkl. Eigentümerwohnung)
- Jahresnettokaltmiete (SOLL): ca. 42.960 € / (IST): ca. 38.496 €
- Mietfaktor (SOLL): ca. 14,3 / (IST): ca. 15,98
- Bruttorendite (SOLL): ca. 6,9 % / (IST): ca. 6,26 %

Energie & Technik

- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Energieverbrauchskennwert: 209,7 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: G
- Heizungsart: Öl-Heizung
- Wesentlicher Energieträger für Heizung: Heizöl
- Wesentlicher Energieträger für Warmwasser: Elektro
- Baujahr Heizanlage: ca. 1996
- Ausgestellt am: 17.01.2025 (gültig bis 16.01.2035)

Kaufpreis & Provision

- Kaufpreis: 615.000 €
- Käuferprovision: Keine Käuferprovision

Fazit

Dieses solide Immobilienpaket in Duisburg-Hochheide vereint stabile Einnahmen mit Wertentwicklungspotenzial. Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe, Eigennutzungsmöglichkeit sowie die **Nachbarschaft zum ebenfalls verfügbaren Objekt auf der Moerser Straße 297** machen dieses Angebot besonders attraktiv für Kapitalanleger mit Weitblick.



[ZUM EXPOSÉ](#)