

Energieeffizient. Ertragsstark. Historischer Charme mit Perspektive. Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen & 3 Gewerbeeinheiten in Duisburg- Hochheide

Dieses historische Mehrfamilienhaus an der Moerser Straße vereint solide Rendite, energieeffiziente Substanz und attraktive Erweiterungsmöglichkeiten. Mit voll vermieteten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und drei Wohnungen in den Obergeschossen ist die Immobilie ideal für Kapitalanleger, die Wert auf stabile Einnahmen und zukunftsfähige Investitionen legen.

Objekt im Überblick

- Baujahr: ca. 1907
 - Gebäudetyp: Mischobjekt (Wohn- und Gewerbenutzung)
 - Gesamtnutzfläche: ca. 536 m² (ohne Stellplätze)
 - Gesamtfläche der Gewerbeeinheiten: ca. 320 m²
 - Gesamt-Wohneinheitsfläche: ca. 167 m²
 - Grundstück: ca. 549 m²
 - Kellerfläche: ca. 49 m² (teilunterkellert)
 - Wohneinheiten: 3 funktionale Wohnungen (2 renoviert, 1 vermietet)
 - Gewerbeeinheiten: 3 vollvermietete Einheiten (Restaurant, Schönheitssalon, Maklerbüro)
 - Ausstattung: Balkon/Terrasse, Abstellraum, Fernwärme, gepflegter Altbaucharakter
 - Energieeffizienz: Klasse E – zeitgemäße Energieeffizienz
-

Lagevorteile

- Urban & sichtbar: Ecklage an der belebten Moerser Straße
 - Optimale Anbindung: Bushaltestelle 150 m entfernt, A40 in ca. 5 Minuten Fahrzeit, Bahnhof Moers 2,6 km
 - Infrastruktur fußläufig: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Gastronomie
 - Attraktiv für Mieter: Gewerbe- und Wohnmieter profitieren gleichermaßen von Standortqualität
-

Mietstruktur & Rendite

- Gewerbe: voll vermietet
 - Wohnungen: 2 leerstehend (eine voll renoviert), 1 vermietet
 - IST-Mieteinnahmen: ca. 41.520 € p.a. (90%: 37.680€ Gewerbeeinheiten und 10%: 3.840€ Wohneinheiten).
 - SOLL-Mieteinnahmen: ca. 51.708 € p.a. (74%: 37.680€ Gewerbeeinheiten und 26%: 13.428€ Wohneinheiten).
 - Bruttorendite (SOLL/IST): 8,60 % / 6,92 %
 - Nettorendite (SOLL/IST): 7,69 % / 6,13 %
 - Mietfaktor (SOLL/IST): 11,63 / 14,45
-

Investitionsvorteile & Perspektiven

- Stabile Einnahmen: voll vermietetes Gewerbe und solide Wohnmieter
 - Attraktive Erweiterungsmöglichkeit: angrenzendes Nachbarhaus (Kirchstraße 74a/74b) verfügbar
 - Flexibles Nutzungskonzept: ideal für Unternehmen, Praxen oder Wohnungen im OG
 - Energieeffiziente Substanz: sofort nutzbare Energieklasse E
-

Energie & Technik

- Energieausweis: Bedarfsausweis
 - Endenergiebedarf: 140,52 kWh/(m²·a)
 - Heizung: Fernwärme (Baujahr 1989)
 - Ausgestellt am: 18.10.2025 (gültig bis 17.10.2035)
-

Kaufpreis & Provision

- Kaufpreis: 599.950 €
- Käuferprovision: Keine Käuferprovision