

# MEHRFAMILIEN- HAUS DUISBURG

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ausgezeichneten Wohnlage in Duisburg-Laar, nur wenige Schritte vom Rhein entfernt. Die Umgebung bietet Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Zudem verfügt das Objekt über ein großes Ausbaupotenzial und zahlreiche, weitere Highlights.

- unmittelbare Nähe zum Rhein
- kein Investitionsstau
- Optimale ÖPNV-Anbindung
- Fundgrube für Kapitalanleger

345.000 €

+ 4,76 % Maklerprovision (inkl. 19% MwSt.)



**CANOVA GmbH**

Am Roten Kreuz 14  
04720 Döbeln

**KONTAKT:**

[info@canova-immobilien.de](mailto:info@canova-immobilien.de)

**GRUNDSTÜCKSGRÖßE**  
172 m<sup>2</sup>

**GESCHOSSE**  
4

**BALKONE**  
5

**GESAMTWOHNFLÄCHE**  
295 m<sup>2</sup>

**WOHNUNGEN**  
5

**GARAGEN**  
2



# ECKDATEN

## WOHNUNGEN UND GARAGEN

1. EG links + Balkon	71 m <sup>2</sup>	398,47 €
2. 1 OG rechts + Balkon	41 m <sup>2</sup>	330,00 €
3. 1 OG links + Balkon	71 m <sup>2</sup>	400,00 €
4. 2 OG rechts + Balkon	41 m <sup>2</sup>	333,24 €
5. 2 OG links + Balkon	71 m <sup>2</sup>	422,50 €

1. Garage	65,00 €
2. Garage	65,00 €

---

Mieteinnahme insgesamt p.m. 2.014,21 €

Mieteinnahme insgesamt p.a. 24.170,52 €

## LAGE

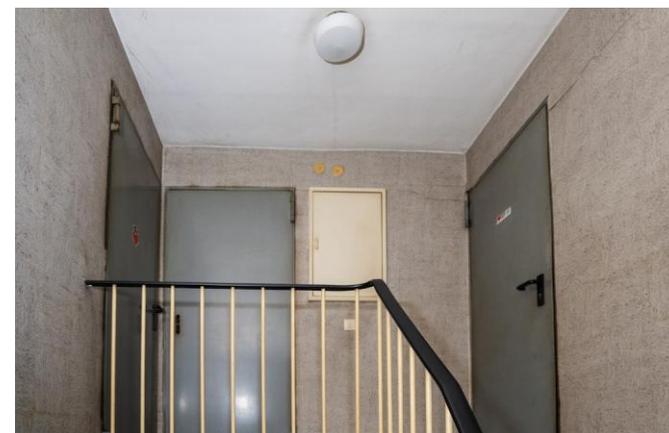
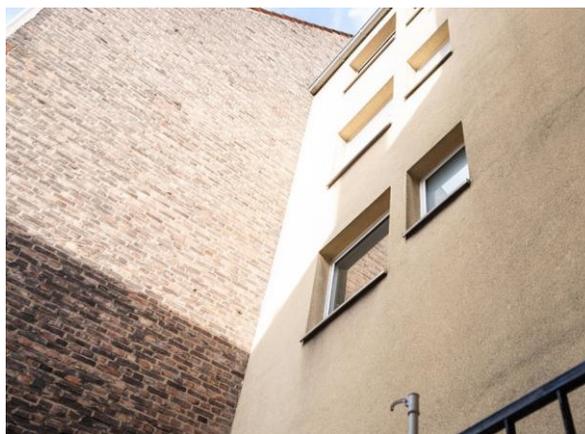
- Stadtteil: **Laar** (Stadtbezirk Meiderich/Beeck)
- Nähe zum **Rhein**, im Norden von Duisburg
- Ruhige Wohnstraße, verkehrsberuhigt

## WOHNEN

- Überwiegend Mehrfamilienhäuser
- Kindertagesstätte vor Ort (seit 2019)
- Gut geeignet als Kapitalanlage

## INFRASTRUKTUR

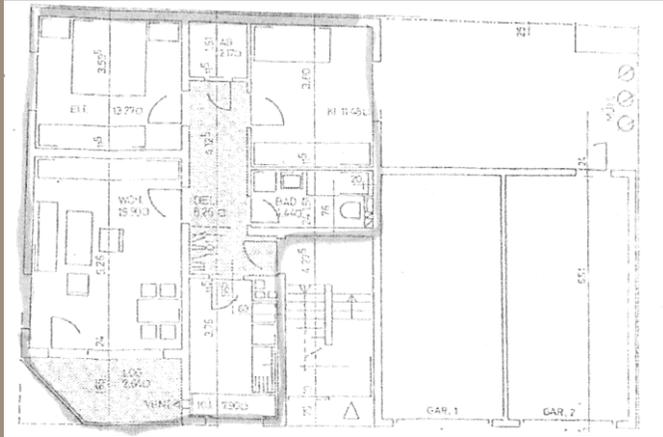
- Penny-Markt in unmittelbarer Nähe
- Viele weitere Nahversorgungen in der Umgebung
- Optimale ÖPNV-Verbindungen
- Wenige Minuten zur Autobahn A59



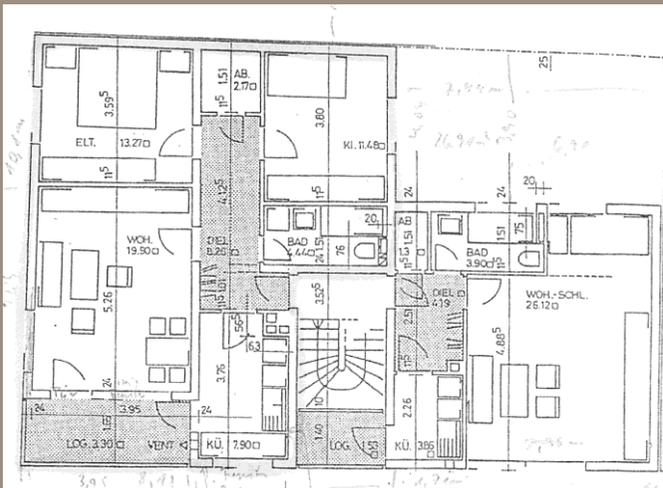
# WOHNUNGEN

## GRUNDRISSSE

### EG



### 1. & 2.OG



# POTENTIALE UND HIGHLIGHTS

## DACHGESCHOSS

Dachboden ca. 125,00 m<sup>2</sup> gedämmt Hartschaumplatten und mit OSB-Platten ausgelegt und verklebt

### Ausbaumöglichkeiten:

- 2 Wohnungen wie in den anderen Geschossen
- Große Dachgeschosswohnung für Familien, zur Eigennutzung und vor allem zur Kapitalanlage

## OPTIMALE VERMIETUNGSCHANCEN

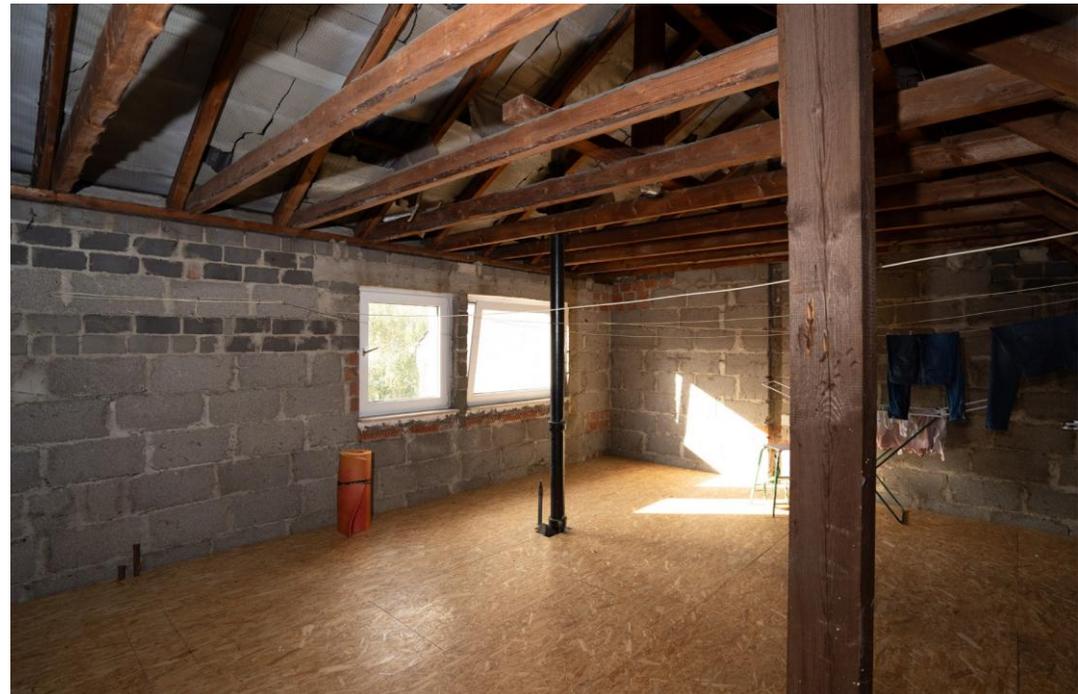
- Mietrendite jährlich bei ca. 25.000 €

## ABSCHREIBUNG

- Hohe steuerliche Abschreibung durch geringe Grundstückgröße

## KONSTRUKTION

- Dämmung Garagendecken ca. 49 m<sup>2</sup>
- Dämmung Hausbereich Innenhof
- Brandschutztüren zum Dachboden und Kellerbereich
- Zentralheizung (Gas), Therme Weishaupt WTC 25 A Typ 10, Nennleistung 24 KW BJ 2010



*Wir haben Ihr Interesse geweckt?*

*Dann kontaktieren Sie uns gerne!*



*Ihr Ansprechpartner:*

Ricco Frohn

Mail: [info@canova-immobilien.de](mailto:info@canova-immobilien.de)

Tel.: 0155 66043677

## **IHR IMMOBILIENPARTNER MIT ERFAHRUNG**

Wir verstehen, dass jede Immobilie einzigartig ist – und genauso individuell gehen wir auf Ihre Wünsche ein!



**CANOVA**  
GmbH



**CANOVA GmbH**

Am Roten Kreuz 14  
04720 Döbeln

**KONTAKT:**

[info@canova-immobilien.de](mailto:info@canova-immobilien.de)