



EXPOSÉ

47059 Duisburg-Neuenkamp



<u>Kaufpreis:</u>	395.000,00 €
<u>Wohnfläche:</u>	insges. ca. 478 m²
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 192 m²
<u>Grundstücksgröße:</u>	786 m²
<u>Baujahr:</u>	ca. 1904 Umbauten Anfang 1960
<u>Garagen:</u>	2
<u>Endenergiebedarf:</u>	129,72 kWh/(m²•a)
<u>verfügbar ab:</u>	nach Absprache
<u>Maklercourtage:</u>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Das hier exklusiv von uns angebotenen Mehrfamilienhaus wurde im Ursprung ca. im Jahr 1904 in einer massiven Bauweise auf einem 786 m² großen Grundstück errichtet, der Garten liegt in Süd-Ausrichtung und wird gemeinschaftlich genutzt. Die ca. 478 m² Gesamtwohnfläche teilt sich, wie folgt auf:

- 2,5 Zimmer Erdgeschosswohnung im Anbau ca. 62 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche und einem großen Balkon,
- 3,5 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 107 m² Wohnfläche und einem großen Balkon,
- 3,5 Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 107 m² Wohnfläche und einem großen Balkon,
- 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 104 m² Wohnfläche (Leerstand).

Im Vollkeller des Hauses stehen den Mietern neben separaten Kellerabteilen auch eine Waschküche zur Verfügung. Derzeit sind 4 Wohnungen vermietet. Die Wohnungen im Erdgeschoss und in der ersten Etage werden über eine Gaszentralheizung beheizt. Die zweite Etage und das Dachgeschoss über Nachtspeicheröfen. Heizleitungen für den Anschluss an die Zentralheizung liegen für diese beiden Etagen bereits bis zur Decke im ersten Obergeschoss. Es wurde bereits eine Wärmepumpe gekauft, der Einbautermin steht noch nicht fest, soll aber nach der Heizperiode erfolgen. Die Dachgeschosswohnung steht leer, sollte saniert und anschließend vermietet werden. Dies wurde jedoch aufgrund der kurzfristig entschiedenen Verkaufsentscheidung nicht wieder vermietet.

Wir haben Ihr Interesse geweckt und Sie wünschen eine Besichtigung? Stellen Sie uns bitte zunächst Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift Mobilnummer und EMail-Adresse) zur Verfügung, ohne diese stellen Ihnen keine weiteren Details zur Verfügung. Gerne stehen wir Ihnen für Fragen oder der Abstimmung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung!

Lage

Die angebotene Immobilie liegt in Duisburg-Neuenkamp. Neuenkamp ist ein sehr beliebter Stadtteil, der ruhiges Wohnen mit guter Anbindung und nahe gelegene Sportmöglichkeiten bietet. Die Rheinpromenade für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten, haben Sie direkt vor Ihrer Haustür. Die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen. In wenigen Gehminuten erreicht man Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, und diverse Dienstleister. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 933 sichergestellt, Sie erreichen in ca. 10 Minuten die Innenstadt. Auf eine Autobahn, egal, in welche Himmelsrichtung, gelangen Sie mit dem Auto innerhalb von nur wenigen Minuten.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der [Architektenkammer Nordrhein-Westfalen](#)

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Wohnflächenberechnung:

Nutzfläche Keller:

ca. 130 m²

Nutzfläche Treppenhaus:

ca. 62 m²

Erdgeschoss Anbau/ abgeschlossene Wohneinheit:

= 2,5 Zimmer - Wohnfläche EG Anbau ca. 66 m²

Erdgeschoss / abgeschlossene Wohneinheit:

= 3,5 Zimmer - Wohnfläche EG ca. 94 m²

1. und 2. Obergeschoss / abgeschlossene Wohneinheiten

= 3,5 Zimmer - Wohnfläche 1. und 2. OG je ca. 107 m²

Dachgeschoss /zusätzliche Wohneinheit:

= 3,5 Zimmer - Wohnfläche DG ca. 104 m²

Gesamt – Wohnfläche **ca. 478 m²**

Gesamt – Nutzfläche **ca. 192 m²**

plus 2 Garagen auf dem Grundstück

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Mieteinnahmen:

Wo	m ²	KM €	€ / m ²	Mietspanne €/m ²	Mietspanne €
Anbau	65,67	250,00	3,81	5,54 - 6,97	359,83 - 452,82
EG	93,87	440,00	4,69	5,40 - 6,80	502,41 - 632,25
1. OG	107,45	480,00	4,47	5,36 - 6,74	573,28 - 721,44
2. OG	107,45	370,00	3,44	5,36 - 6,74	573,28 - 721,44
DG	103,82	leerstehend		4,89 - 6,15	503,27 - 633,33
478,25		1540,00			2.512,07 - 3.161,28

Mietspanne ermittelt mit <https://omsp.analyse-konzepte.de/duisburg/>

Luftbild Gartensicht



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

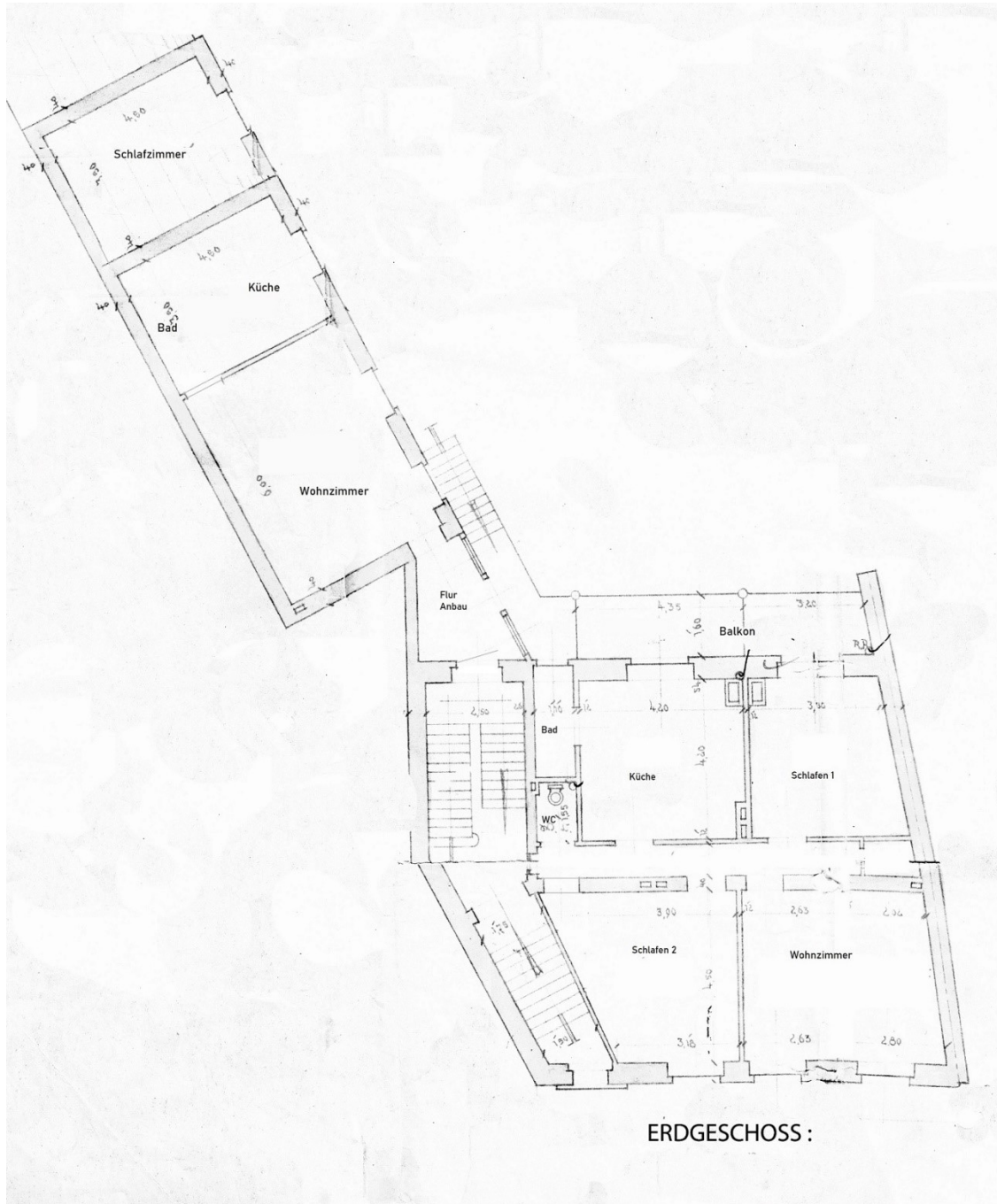
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

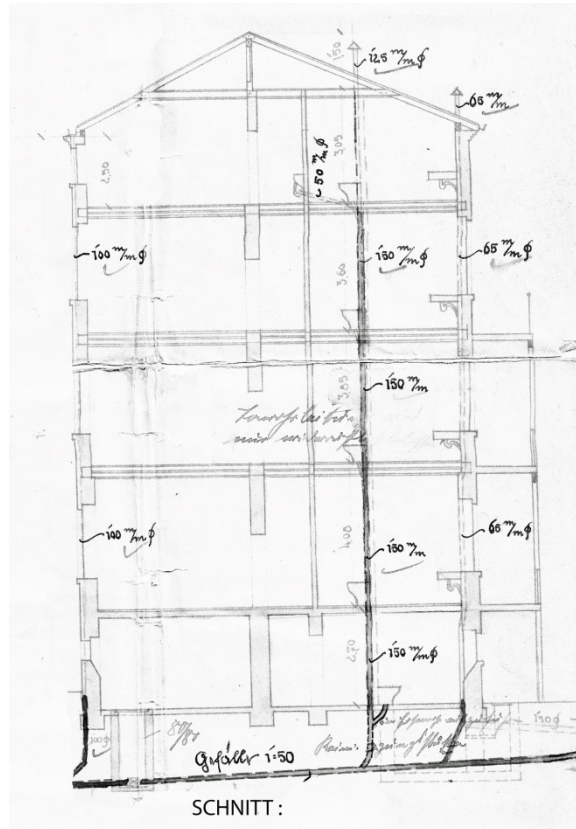
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Zusammenfassung / Details:

- 1904 - errichtet
- 1928 - Anschluss an den Kanal
- 1960 - erst Umbaumaßnahmen
- 1972 - Erweiterung Anbau um einen Raum oberhalb der Waschküche
- Doppelverglaste Fenster aus den 80igern
- 2017 - Anbau Bad kernsaniert, Elektrik und Böden erneuert
- 2018 - 1. OG saniert, inkl. Elektrik, Böden
- 2018/2019 – 1. + 2. OG Balkonsanierung und rückseitige Fassade
- 09/2020 - EG inkl. Elektrik, Böden, Decken von 4 auf 3 m Höhe abgehangen
- 2020 - Dachsanierung
- 2023 - Kauf einer Wärmepumpe, der Einbautermin steht noch nicht fest

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Nachfolgend die gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Wünschen Sie ausdrücklich vor Ende der Widerrufsfrist einen Besichtigungstermin, so erklären Sie sich damit einverstanden, dass mit Beginn der Besichtigung das Widerrufsrecht abgelaufen ist.

Der Widerruf ist zu richten an:

ARA Kreativfabrik Niederrhein

ARA Immobilien

Dipl.-Ing. Andreas Schreier

Rundstr. 1a

47475 Kamp-Lintfort

Tel.: 02842 / 929 9084

Fax: 02842 / 929 9083

Mobil: 01525 / 249 5685

Mail: immobilien@arakreativ.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 14 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Das Widerrufsrecht erlischt insbesondere für den Fall, dass an Sie weiterführende Informationen zum Objekt weitergegeben oder ein Besichtigungstermin vereinbart wurde.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



HINWEIS ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ:

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet.

SONSTIGE KOSTEN:

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685