



EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus in 47059 Duisburg-Neuenkamp



Eckdaten auf einen Blick

Kaufpreis	370.000,00 €	Wohnfläche	ca. 478 m ²
Nutzfläche	ca. 192 m ²	Grundstücksgröße	786 m ² (Süd-Garten)
Baujahr / Umbauten	ca. 1904 / 1960	Garagen	2 Garagen auf Grundstück
Endenergiebedarf	129,72 kWh/(m ² ·a)	Maklercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Verfügbarkeit	nach Absprache	Einheiten	5 Wohneinheiten (1 Leerstand)

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



Objektbeschreibung

Das hier exklusiv angebotene Mehrfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1904 in massiver Bauweise auf einem 786 m² großen Grundstück errichtet. Der großzügige Garten liegt in perfekter Süd-Ausrichtung und wird von den Mietern gemeinschaftlich genutzt. Das Gebäude umfasst insgesamt 5 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 478 m².

Zukunftssichere Beheizung (Wärmepumpe 2025):

Die Erdgeschosswohnungen sowie die Wohnung im 1. Obergeschoss werden bereits über die neu installierte Daikin-Wärmepumpe beheizt. Die Heizleitungen für den künftigen Anschluss der 2. Etage und des Dachgeschosses wurden bereits vorausschauend bis zur Decke des 1. Obergeschosses verlegt. Aktuell werden das 2. OG und das Dachgeschoss noch über Nachtspeicheröfen beheizt.

Vermietungssituation & Potenzial:

Derzeit sind 4 der 5 Wohneinheiten vermietet. Die Dachgeschosswohnung steht aktuell leer. Hier war eine Sanierung mit anschließender Neuvermietung vorgesehen, welche aufgrund der Verkaufsentscheidung nicht mehr umgesetzt wurde. Dies bietet dem Erwerber unmittelbar Steigerungspotenzial durch Sanierung und Neuvermietung.

Wohnflächen & Mieteinnahmen (Soll/Ist)

Einheit	Etage	Zimmer	Fläche	Ist-Kaltmiete	Ist €/m ²	Soll-Mietspanne*
Anbau	EG	2,5	65,67 m ²	325,00 €	3,81 €	359,83 – 452,82 €
Haupthaus	EG	3,5	93,87 m ²	506,00 €	4,69 €	502,41 – 632,25 €
Haupthaus	1. OG	3,5	107,45 m ²	550,00 €	4,47 €	573,28 – 721,44 €
Haupthaus	2. OG	3,5	107,45 m ²	415,00 €	3,44 €	573,28 – 721,44 €
Haupthaus	DG	3,5	103,82 m ²	Leerstand	—	503,27 – 633,33 €
Gesamt	—	—	478,25 m²	1.796,00 €	—	2.512,07 – 3.161,28 €

*Mietspanne ermittelt über den Online-Mietspiegel Duisburg (<https://omsp.analyse-konzepte.de/duisburg/>). Erhebliches Mietsteigerungs- und Wertschöpfungspotenzial vorhanden.

Zusätzliche Nutzflächen:

Nutzfläche Keller ca. 130 m²

Nutzfläche Treppenhaus ca. 62 m²

Gesamte Nutzfläche: ca. 192 m²

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



Modernisierungshistorie & Instandhaltungen

1904	Errichtung des Gebäudes in massiver Bauweise
1928	Anschluss an das städtische Kanalsystem
1960	Erste umfassende Umbaumaßnahmen
1972	Erweiterung Anbau um einen Raum oberhalb der Waschküche
1980er	Einbau doppelverglaster Fenster
2017	Kernsanierung Bad Anbau, Erneuerung Elektrik und Bodenbeläge
2018	Sanierung 1. OG (Elektrik, Böden)
2018 / 2019	Balkonsanierung (1. & 2. OG) und Sanierung der rückseitigen Fassade
2020	Sanierung Erdgeschoss (Elektrik, Böden, Decken von 4 m auf 3 m abgehängt)
2020	Umfassende Dachsanierung
2025	Einbau der modernen Wärmepumpe (Daikin)

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich im beliebten Duisburger Stadtteil Neuenkamp. Der Stadtteil zeichnet sich durch ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld aus, gepaart mit einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur.

- Freizeit & Naherholung: Die Rheinpromenade liegt direkt vor der Haustür und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Sport.
- Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Dienstleister sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Anbindung ÖPNV: Buslinie 933 stellt eine schnelle Verbindung in ca. 10 Minuten in die Duisburger Innenstadt sicher.
- Anbindung Pkw: Sämtliche Autobahnanschlüsse in alle Himmelsrichtungen sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

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

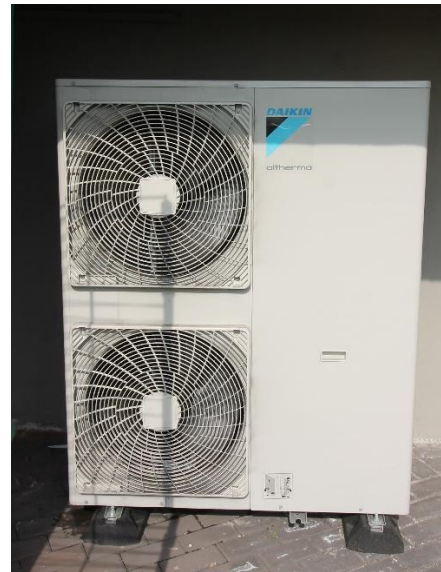
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



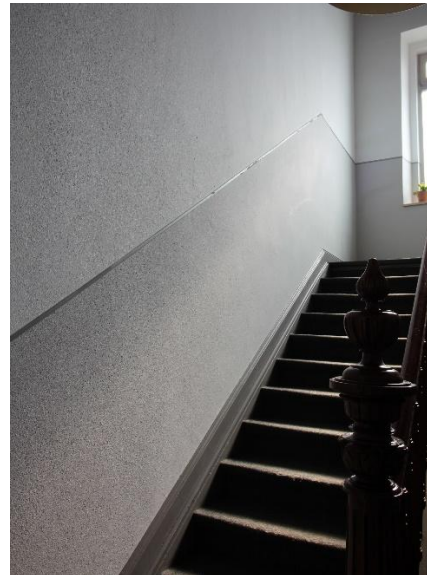
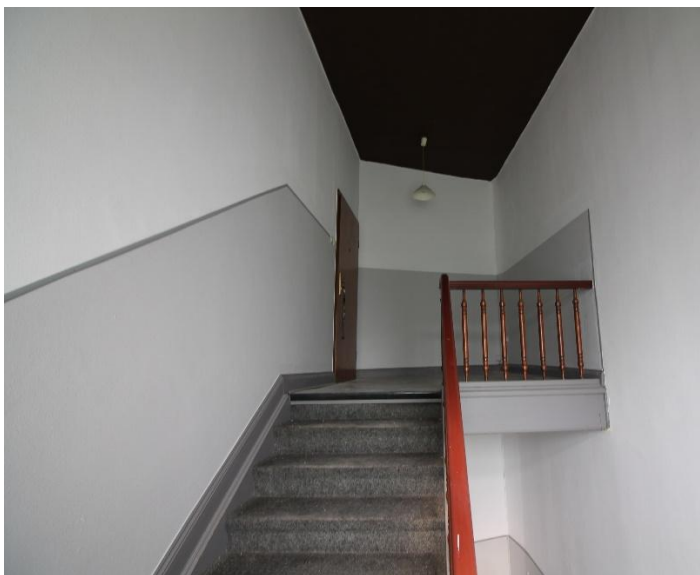
Luftbild Gartensicht



Innen- und Außengerät der Wärmepumpe



Hausflur



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

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

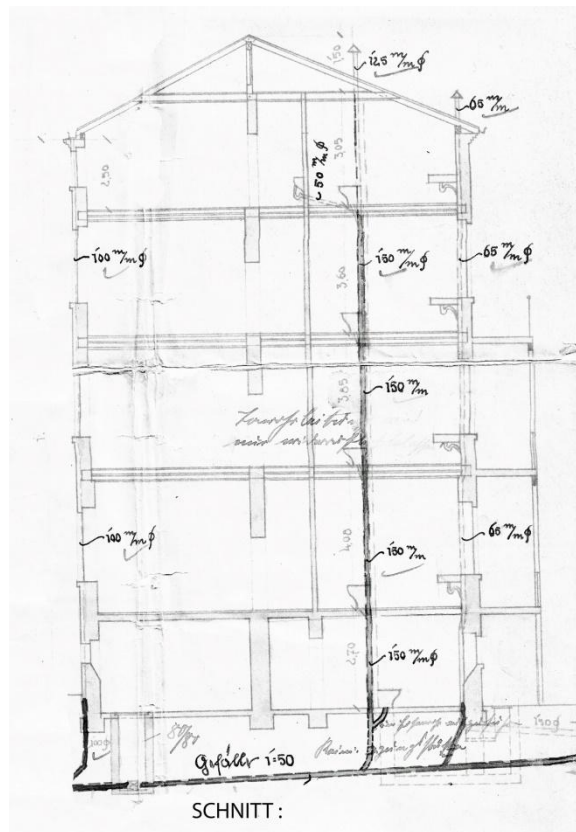
ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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

Schnitt



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

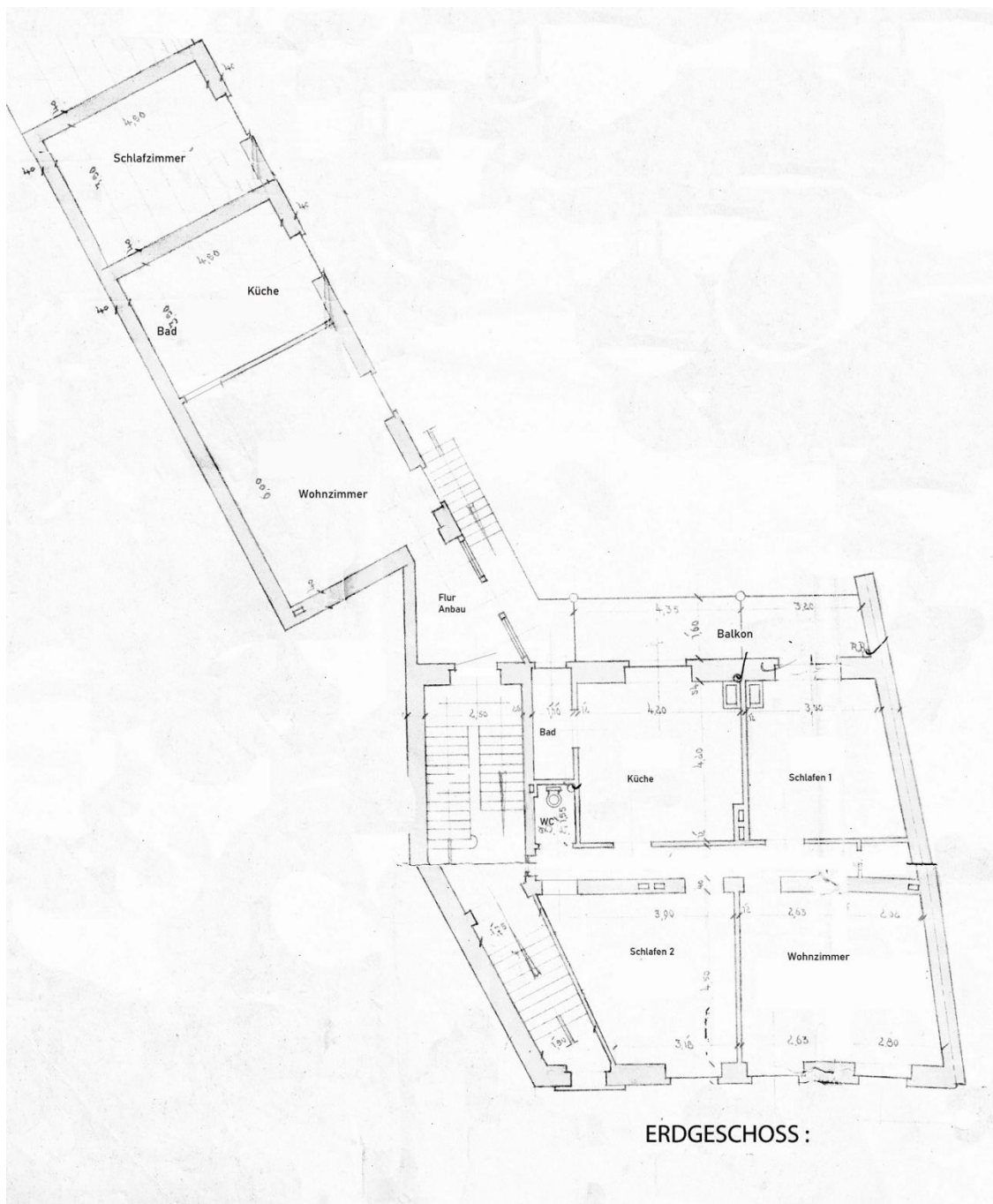
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



KELLERGEOSCHOSS

Seite 6/10



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

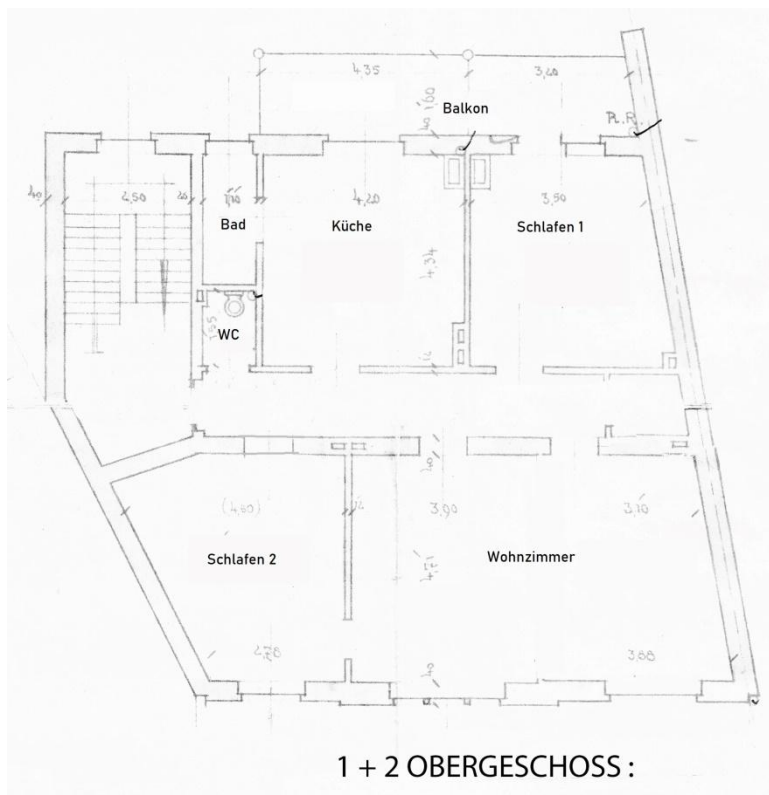
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

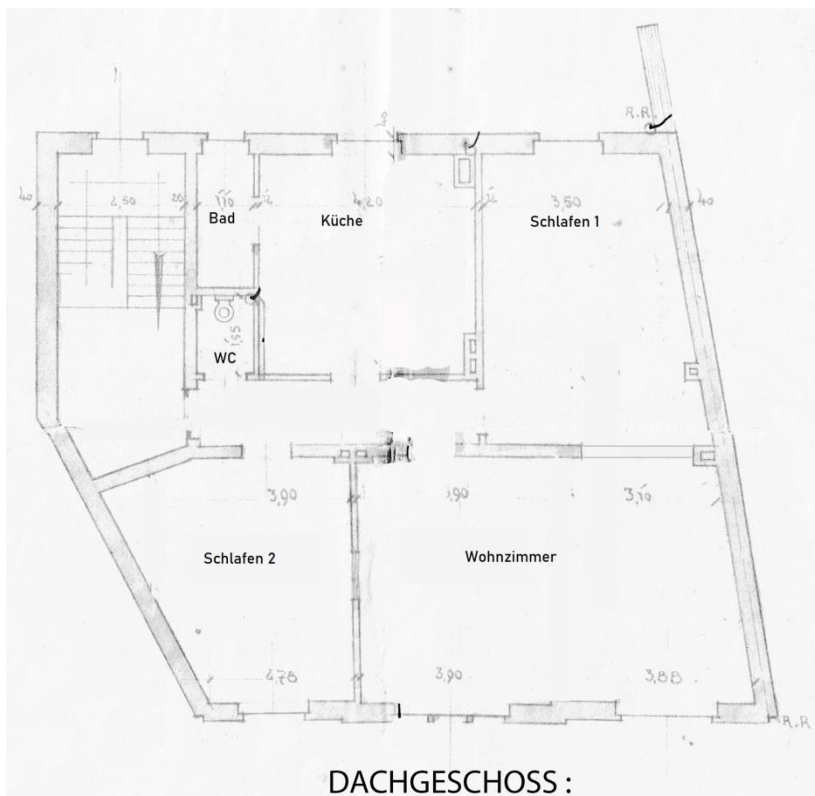
ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



1 + 2 OBERGESCHOSS :



DACHGESCHOSS :

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



Ansprechpartnerin & Kontakt

ARA Immobilien
ARA Kreativfabrik Niederrhein

Heike Schreier
Rundstr. 1a | 47475 Kamp-Lintfort

Tel.: 02842 / 929 9084
Mobil: 01525 / 249 5685
E-Mail: immobilien@arakreativ.de

Hinweis: Bitte stellen Sie uns für Besichtigungstermine oder detaillierte Objektunterlagen Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Mobilnummer und E-Mail-Adresse) zur Verfügung.

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.

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

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



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.

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