

Exposé

Wohnung in Duisburg

Wohnungspaket 4 Wohnungen oder Einzel in Duisburg Hochfeld zu verkaufen, 10 Fach, 10% Rendite



Objekt-Nr. OM-305764

Wohnung

Verkauf: **188.400 €**

Telefon: 0163 8929966

Mobil: 016389 8929966

Hochfeldstr. 8
47053 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	170,00 m ²	Badezimmer	4
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es wird ein Wohnungspaket mit 4 Wohnungen, die vermietet sind angeboten. In dem Haus sind 9 Wohnungen vorhanden. Die Wohnungen sind in der Teilungserklärung einzeln aufgeteilt.

Es wird 3 mal 1 Zimmerwohnung mit ca. 38 m² und 1 mal 2 Zimmerwohnung mit ca. 56 m² verkauft mit einer Wohnfläche von ca. 170 m². Die Wohnungen können auch Einzel erworben werden.

Die jährliche Kaltmiete beträgt 18.840 Euro

Von 4 Wohnungen wurden 2 Wohnungen in den letzten Monaten modernisiert. Bei den anderen 2 Wohnungen wird die Miete seit Jahren vom Amt bezahlt. Die 2 Zimmerwohnung im 2. OG wird seit 6 Jahren und die 1 Zimmerwohnung im 2. OG seit über 25 Jahren vom Amt übernommen und werden pünktlich bezahlt.

1993 wurde im Haus eine Kernsanierung durchgeführt alle Elektro und Leitungen wurden erneuert. Die Beheizung läuft über Fernwärme.

Hochfeld liegt im Kernbezirk von Duisburg durch die gute Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmittel gelangt man in wenigen Minuten zum Hauptbahnhof und Mitte.

Die Nähe zu dem Neubauprojekt am Rhein und die IGA 2027 macht diesem Bezirk auch besonders speziell durch den extremen Zuwachs in Duisburg Hochfeld ist kein Leerstand gegeben.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 24.01.2034 Registriernummer: NW-2024-004906813 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus - Mittelhaus
Adresse	Hochfeldstr. 8 ; 47053 Duisburg
Gebäudetitel ²	
Baujahr Gebäude ³	1904
Baujahr Wärmeerzeuger ^{4, 5}	1993
Anzahl der Wohnungen	9
Gebäudefläche (A _G)	517,20 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁶	Nah-/Fernwärme
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁶	Strom
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁸	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleiferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁹	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ista SE
Ronny Thiele
Walter-Köhlir-Strasse 4 A
44356 Leppig

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 25.01.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

^{4, 5} von Wärmeerzeugern Baupair oder Übergabestation

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-004906813 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 5 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

126 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

38 kWh/(m²·a)

Verbrauchszerlegung – Heizung und Warmwasser

Zeilenum	von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Klimafaktor
01.01.20	31.12.22	Nah-/Fernwärme	0,30	158.720	158.720	158.720		1,31
01.01.20	31.12.22	Warmwasserzuschlag	0,30	31.032	31.032		31.032	
01.01.20	31.12.22	Leitungs- und Verteilungsverluste (Witterungsbereinigt)	0,30	5.000			5.000	1,31

Vergleichswerte Endenergie ³

Endenergie	Primärenergie
A	100
B	125
C	150
D	175
E	200
F	225
G	250

Erläuterungen zum Verfahren

Die Verfahren zur Ermittlung der Endenergie sind im GEG geregelt. Die Werte der Skala sind grobgeschätzt. Wenn pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ein GEG-Wert angegeben ist, ist die Wohnfläche des Gebäudes die Basis für die Berechnung des Energieverbrauchs. Ein GEG-Wert, der im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes, weist insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernder Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Angabeverhältnis nach Leitungsverlustfaktor, Warmwasser- oder Klimafaktor in kWh

EFH: Erdbebenschutz, MFR: Mehrfamilienhaus

Die modifizierten, ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizessel im Gebäudenebene erzeugt wird. Sie sind nicht für Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung. Sollen Energieverbraucher einen mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäude vergleichen werden, ist zu beachten, dass diese in der Regel einen höheren Energieverbrauch aufweisen können als bei zentraler Wärmeversorgung. Die Energieverbraucher sollten sich bei der Bewertung der Gebäude mit diesen Vergleichswerten bewusst sein.