

Ihre neue Wohnung Rheinnähe in Duisburg- Wanheimerort?

Inhaltsverzeichnis

Eckdaten -----	2
Fakten für Investoren	10
Beschreibung Objekt und Stadt -----	3
Impressionen	4
Lage -----	5
Grundriss -----	6-7
Fläche + Volumen -----	8-10
Bodenrichtwertkarte, Kauf, Finanzierung-----	10

Eckdaten

Standort:	Duisburg, Fuchsstr. 43
Lage:	Zentral gelegen, schnelle Anbindung an die A 59
Baujahr:	1964
Grundstück:	498/10.000 Miteigentumsanteil pro Wohnung
Fläche Wohnung rechts, Wohneigentum Nr. 10:	74 m ² , 3 Zimmer , Küche, Diele Bad
Heizung:	Fernwärme

Kauf- und Mietpreise

Wo/was	€Preis in Euro	Quadratmeter mit Balkon ca.
Wohnung 10 inkl. Balkon	€140.000,00	74 qm

Jahres-Nettokaltmiete XX € pro Wohnung; vermietet an eine Firma, damit drei Monate maximale Kündigungsfrist sicher = garantiert!

Wohnungsgrundbuch von Duisburg, Blatt 14011:

498/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Fuchsstr. 43 im III. Obergeschoß rechts, mit Kellerraum.



Moderne freundliche Küche

Wohnungsgrundbuch von Duisburg, Blatt 14011:

498/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Fuchsstr. 43 im III. Obergeschoß rechts, mit Kellerraum.

(Headline) 8% Rendite - Fakten für Investoren

Auch diese Wohnung ist aktuell an eine Firma für 800 Euro Kaltmiete vermietet, also 9.600 € pro Jahr und Wohnung. Zudem zahlt die Firma auch das Hausgeld zu 100%. Beide Mietverträge sind jederzeit mit einem Monat kündbar, Sie haben also freies Verfügungsrecht. Damit bietet die Wohnung bereits gut 5% Rendite!

Stichwort Wertsteigerung. allein der Wert des Bodens steigerte sich die letzten drei Jahre um mehr als 10%. Pro Jahr.



Badezimmer

Beschreibung Objekt und Stadt

In Duisburg Stadtteil Wanheimerort, in Rheinnähe mit schneller Anbindung zur A 59, befindet sich die Eigentumswohnung mit je 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, mit einem schönen Balkon.

Der Stadtteil Wanheimerort liegt südlich der Innenstadt.

Im westlichen Teil des Stadtteils Wanheimerort prägen Mehrfamilienhäuser die Gegend. Auch kleinere und mittlere Industriebetriebe.

Grüne Oasen im Stadtteil bilden die sechs Kleingartenanlagen.

Der östliche Teil wird geprägt durch kleinere Häuser, viel Grün und dem Stadtwald.

Durch die Straßenbahnlinie 903 und der Stadtbahnlinie U 79 besteht eine gute Anbindung.

Über die Abfahrt 13 an der B 59 ist der Stadtteil gut erreichbar.

Jeden Dienstag und Donnerstag findet der Wochenmarkt in Wanheimerort statt.

Geschäfte für den täglichen Bedarf gibt es in unmittelbarer Nähe.



Haus Fuchsstr. 43 Duisburg-Wanheimerort - Vorderansicht



Block vom Balkon

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnungen befinden sich in der 3. Etage eines Mehrfamilienhauses. Die Fassade wurde 2008 gedämmt. 2020 wurden neue Fenster zur Straßenseite eingebaut. Der Boden in den Wohnungen besteht überwiegend aus Laminat und Fliesen (Bad, Flur und Küche).

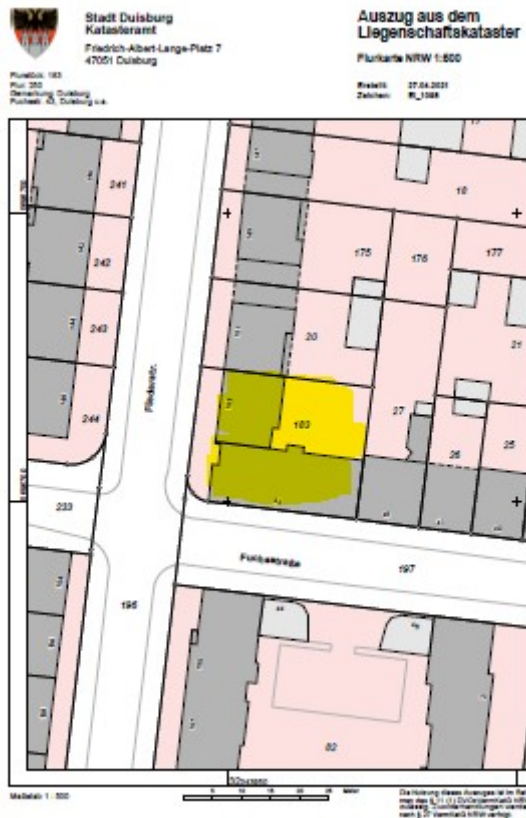
Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung teilw. Glasfüllungstüren.
Fußboden:	Estrich mit PVC-, Laminat- und Holzdielenbelag, Sanitärbereich PVC-Belag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Elektro-Installation:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen Und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrs-Typischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.
Sanitär-Installation:	Küchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse, Bäder mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen. Badezimmerkacheln neu aus 2015 und 2016 in sanftem hellbraun bzw. blau-schwarz.



Hier ein Bild vom Flur

Lage (Flurstück 183)



Fläche + Volumen

Wohnung Nr. 10 Wohnfläche nach DIN 283

5. Stock rechts

Zimmer	Länge (m)	Breite (m)	NF (m ²)	WF
Küche	2,00	3,00	9,00	9,00
Bad	2,19	1,80		
	0,69	0,30	4,13	4,13
Diele	2,25	1,80		
	1,65	3,00	9,00	9,00
Wohnen	4,76	5,51	26,23	26,23
Eltern	4,75	3,47	16,48	16,48
Kind	4,05	2,75	11,14	11,14
Balkon	1,56	2,75	2,14	2,14
		Gesamtfläche		
		:	78,12	78,12

Höhen

Mitte

2,83

Umbauter Raum in m³

162,64m³

**Berechnung des Wertes
(Bauwert/Verkehrswert)**

Eckdaten 2650 Euro/m² laut Boris NRW 2019 158.284,00€ **114.**

Bodenrichtwert 01.01.2019 nach
<http://www.gutachterausschuss.dueren.de/borisplusnrw/>
oder
<http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do>

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 1.450,- EUR/m², GFZ = 2,8, MI-Gebiet, 4geschossig, 35 m Tiefe, ausgewiesen. Bei dieser Geschossbauweise ist **also noch ein Zuschlag von 20% auf 1.740 Euro realistisch (das waren 2015 noch 1188€ bzw. 960€).**

Bodenwertanteil (von 532m² insgesamt)

bei 385/10.000 Miteigentumsanteilen Bodenwertanteil ca. 35.600 €

Eine gleich große Wohnung im Nacharhaus wurde 2019 zwangsversteigert und erzielte 165.000€.

100% Wertsteigerung in acht Jahren!

Lage und Wert

Gemeinde	Düsseldorf
Gemarkungsname	Oberbilk
Ortsteil	Oberbilk
Bodenrichtwertnummer	
Bodenrichtwert	1450 EUR/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2019
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfr nach BauGB
Nutzungsart	WA
Geschosszahl	II
Bemerkung	



Zimmer



Zimmer



Hauseingang



Zimmer