

Exposé MFH / ETW-Paket

47051 Duisburg, Kardinal-Galen-Str. 22

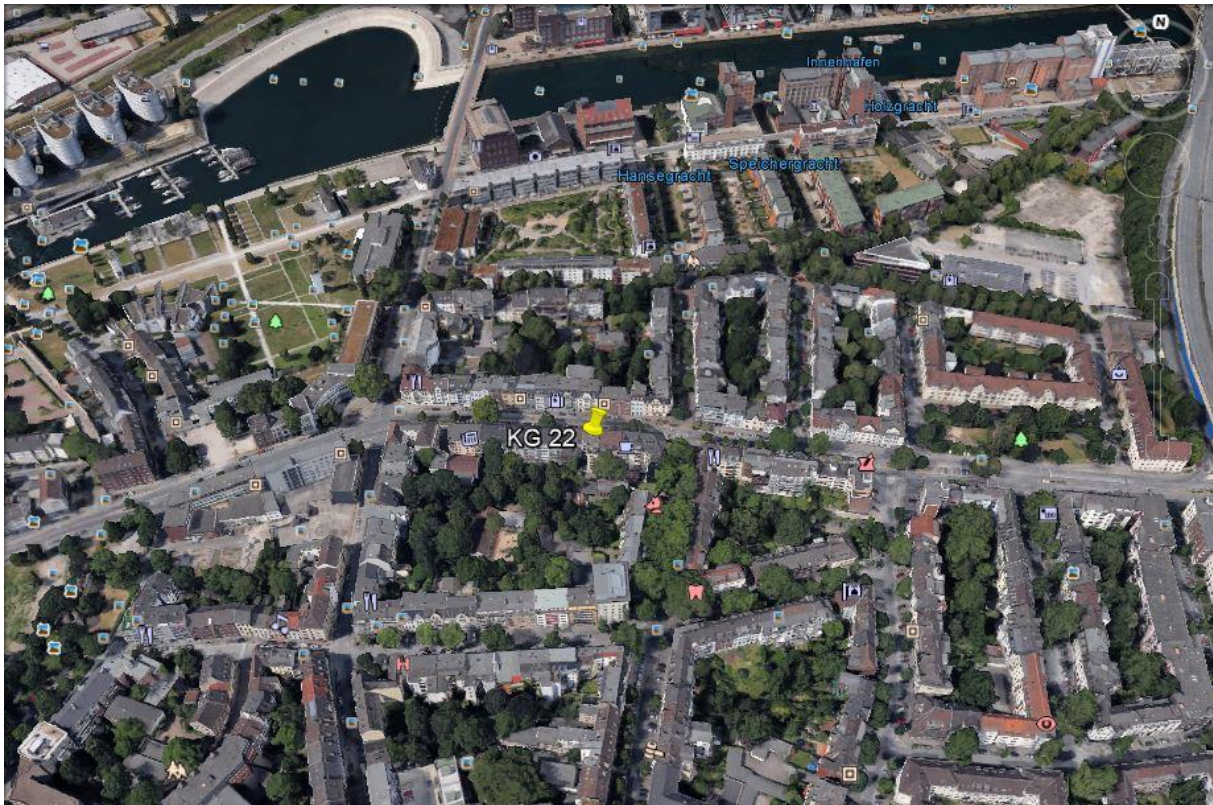


TOP- MFH saniert, Voll-vermietet. Aufteilung in Eigentumswohnungen und Sondereigentum mit vorliegender Teilungsgenehmigung. Lage zwischen Innenhafen als Erholungszentrum mit Parks und Gastronomie und der Stadtmitte, mit Kultur und Einkaufsmeile.

Kardinal-Galen-Str. 22

6 Wohneinheiten + 1 Gewerbe (Frisör)

3 Garagen im Innenhof

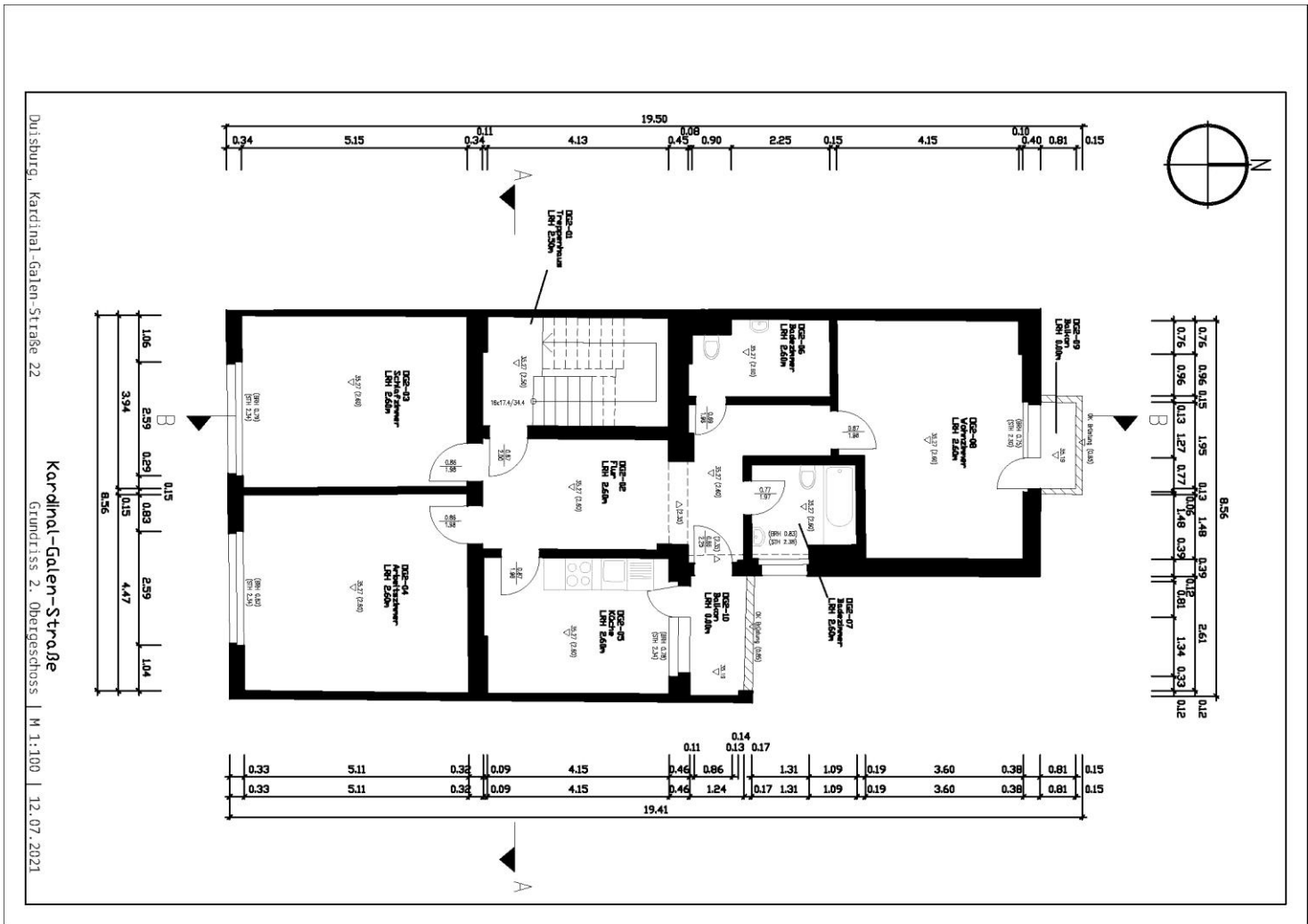


Das MFH besteht aus 7 Parteien mit insgesamt ca. 650 m² Nutz-/Wohnfläche



Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeinheit (Frisörladen) mit 85 qm. Hier ist eine großzügige Terrasse angegliedert.

Die Haustüre befindet sich in der Durchfahrt zum Hof mit den 3 Garagen. Im Tief-Parterre liegt hofseitig eine kleine 2 Zimmer Wohnung mit 39 qm.



Über der Gewerbeeinheit befinden sich 4 WHG a ca. 110 m².

Jede Wohnung verfügt jeweils über einen Balkon und eine Loggia.



(Balkone /Innenhof mit Garagen)

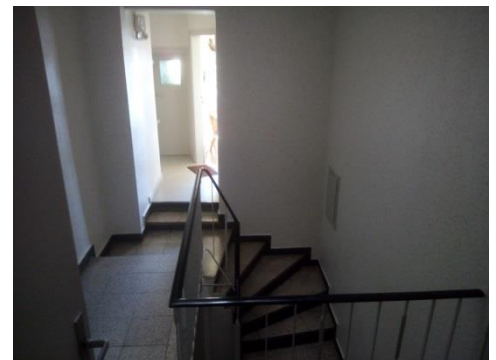
(Loggias)

Im tiefer gelegenen Innenhof befinden sich die 3 Garagen und ein Abstellplatz für die Mülltonnen.

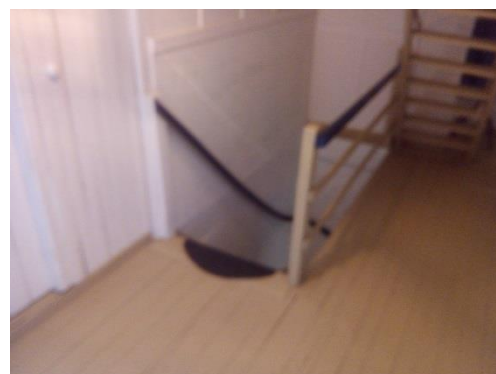
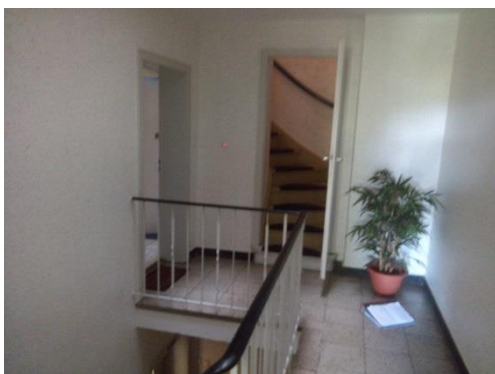
Im Dachgeschoss liegt eine Wohnung mit ca.90 m² ebenfalls mit 1 Loggia.



Hier befindet sich weiterhin eine große (ca. 25 m²) Dachterrasse sowie ein Gäste WC, welche beide über das Treppenhaus separat zugänglich sind.

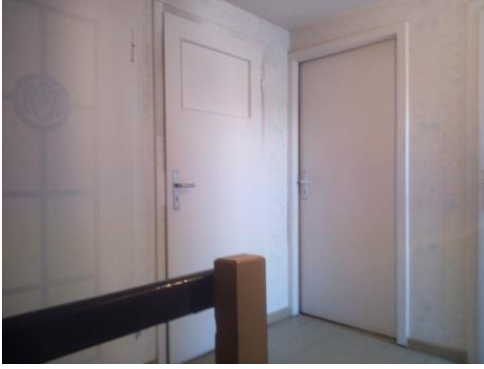


Über der Dachgeschosswohnung liegen noch zwei weitere Etagen im Dachbereich und Spitzboden. Der untere Dachbereich wurde mit jeweils separaten Räumen ausgestattet, die momentan den Mietern als Dachkammern (Gästezimmer, Abstellraum), zusätzlich zu den vorhandenen Kellerräumen zugeordnet sind. Insgesamt verfügt das Haus hier über ca. 70 m²- 120 m² Loft-Ausbaureserve.



(DG Whg. links / Treppe zum Dachbereich)

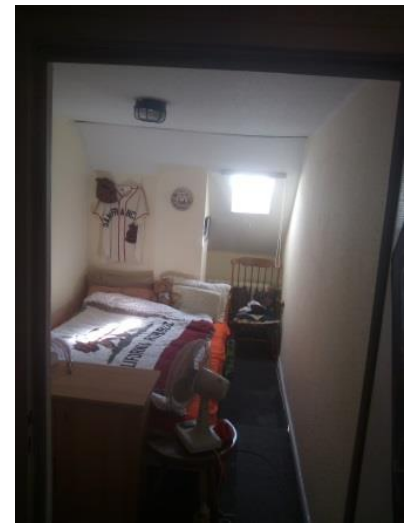
(Dachbereich)



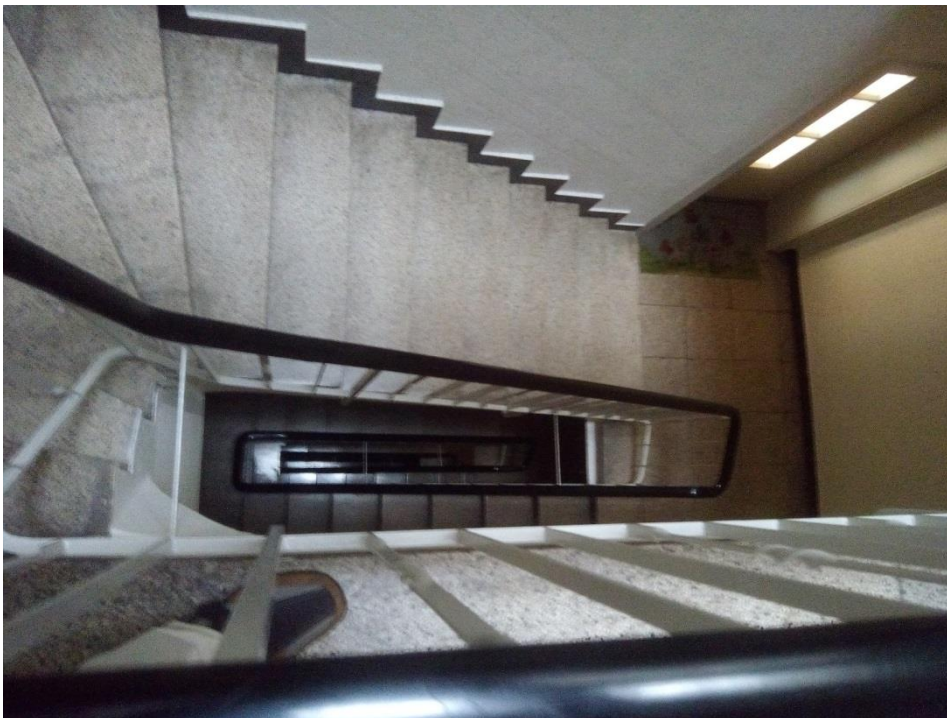
(Dachkammer)



WC im Dachboden



Dachkammer innen

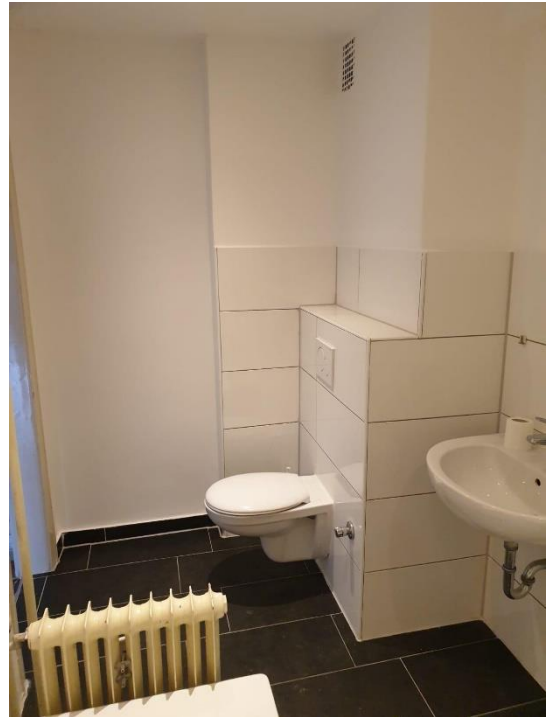


Das Treppenhaus wurde vor wenigen Jahren neu saniert.

Die Wohnungen sind zum großen Teil mit Parkett ausgestattet.



Die Bäder sind in 2 der 7 Wohnungen bereits modernisiert. Die anderen Wohnungen haben langjährigen Mietern. Dieses wurde in der Preisfindung berücksichtigt.



Eine Wohnung ist mit einer Küche ausgestattet.



Daten:

Bj.: ca. 1954 Fassadensanierung mit Dämmung: 1998, Treppenhauserneuerung ca. 2006

Lage: zwischen Innenhafen und Stadtmitte, Kardinal-Galen-Str. 22, beides zu Fuß in 3 Min. erreichbar. Autobahnanschluss ca. 1 km entfernt.

7 Parteien = ca. 650 m² Nutz-/Wohnfläche + jeweils 2 Balkone oder Terrasse

315 m² Grundstücksfläche

1 Souterrain-Wohnung mit 45 m²

1 Ladenlokal im Erdgeschoß (Frisör) mit 85 m² und großer Terrasse

4 WHG a ca. 110 m², 1 Gewerbeeinheit 85 m², 1 WHG 40 m²

1 DG ca.90 m² mit großer (ca. 25m²) Dachterrasse, +Balkon

und ca. 100m² Loft-Ausbaureserve, das Gebäude ist Vollunterkellert.

Im Innenhof 3 Garagen + Überdachter Mülltonnenstellplatz und Anbau

Die Heizung wird über Fernwärme versorgt.

Warmwasser wird über separate Gasthermen in den Wohnungen bereitgestellt.

ETW-Wert	Objekt	Größe	Miete/m ²	netto Monat	netto/Jahr
0					
95.000,00 €	Wohnung UG	45,00 m ²	8,65 €/m ²	389,25 €	4.671,00 €
235.000,00 €	Laden EG	85,00 m ²	10,50 €/m ²	892,50 €	10.710,00 €
248.000,00 €	Wohnung 1. OG	110,00 m ²	7,23 €/m ²	795,00 €	9.540,00 €
268.000,00 €	Wohnung 2. OG	110,00 m ²	7,18 €/m ²	790,00 €	9.480,00 €
258.000,00 €	Wohnung 3. OG	110,00 m ²	7,15 €/m ²	786,00 €	9.432,00 €
252.000,00 €	Wohnung 4. OG	110,00 m ²	7,15 €/m ²	786,00 €	9.432,00 €
175.000,00 €	Wohnung DG	75,00 m ²	6,80 €/m ²	510,00 €	6.120,00 €
38.000,00 €	Dach-Terrasse	25,00 m ²		80,00 €	960,00 €
15.000,00 €	Anbau	28,00 m ²		40,00 €	480,00 €
		670,00 m ²	Summe	5.028,75 €	60.345,00 €
30.000,00 €	Garage 1			80,00 €	960,00 €
30.000,00 €	Garage 2			80,00 €	960,00 €
25.000,00 €	Garage 3			70,00 €	840,00 €
1.669.000,00 €	Gesamtpreis				
					2.760,00 €
				netto Gesamt	63.105,00 €

Die umlegbaren monatlichen Nebenkosten belaufen auf ca. 1.700,-€.

Das Frisörgeschäft verfügt über einen Staffelmietvertrag.

Grundbuch des Grundbuchamtes beim Amtsgericht Duisburg
Grundbuch Gemarkung Duisburg Blatt.: 14528 Flur: 45 Flurstücks-Nr.: 217
Größe: ca. 315 m² Grundstücksfläche
Vorliegende Teilungsgenehmigung vom 15.02.2022

Marktpreis: **festgestellter Marktwert als ETW-Paket: ca. 1.650.000,-€**

Auf Basis des Markt-Angebots vergleichbarer Immobilien in Duisburg

Eigenkapitalrendite bei 80% Finanzierung ca. 10%

Die Provision von 3,5 % inkl. MwSt. ist vom Käufer zu entrichten.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Erstellung 16.03.2022

IVM GmbH

Frank Lettmann

0173 5848375

Immo-Leipzig@gmx.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **07.05.2025**

Registriernummer ² NW-2015-000475855

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Kardinal-Galen-Str.22, 47051 Duisburg		
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1955		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	keine Angaben		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	720,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).


Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Stadtwerke Duisburg AG
Bungertstr.27
47053 Duisburg
Stadtwerke Duisburg AG
Marketing / Energiedienstleistungen
Bungertstraße 27
47053 Duisburg

08.05.2015
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

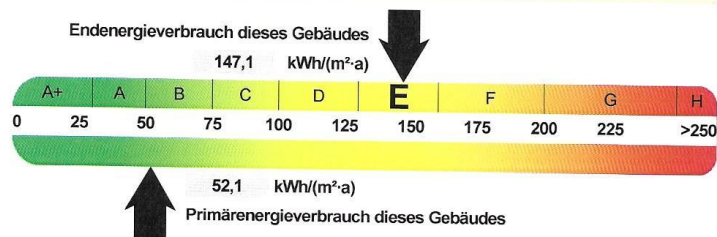
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NW-2015-000475855

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

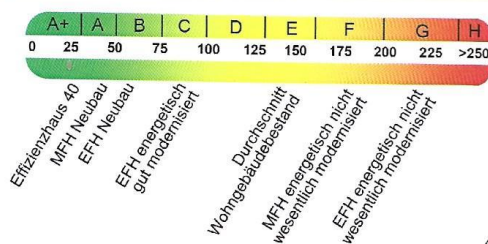
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

147,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2012	31.12.2012	Fernwärme	0,30	88169	—	88169	1,16
01.01.2013	31.12.2013	Fernwärme	0,30	77086	—	77086	1,10
01.01.2014	31.12.2014	Fernwärme	0,30	62266	—	62266	1,41
01.01.2012	31.12.2014	Warmwasserzuschlag	0,70	43200	43200	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

NW-2015-000475855

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		<p>Informationen zur Energieeinsparung und Gebäudesanierung finden Sie auf folgenden Internet-Seiten: www.edl.stadtwerke-duisburg.de.</p> <p>Auf Basis der uns bekannten, durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen am bewerteten Objekt (s. Checkliste Punkt 5), finden Sie auf den nachfolgenden Seiten entsprechende Modernisierungsempfehlungen.</p>				

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Stadtwerke Duisburg AG

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises