



Angebot: Stadthaus mit neun Einheiten, Weseler- Straße 77, 46537 Dinslaken.

Gesamtfläche ca. 809 m², Vermietete Fläche 585 m², Energiebedarf nach Energetischer Sanierung 78,4 kWh/(m²per Anno), Energieausweis v. 08.08.2020 gültig bis 09.11.2032.

Kernsanierung der Wohnungen (neue Bäder, Raumgestaltung, Wand-Decken-Böden, Türen, Fenster, Elektro usw. von 2018 bis 2025. Fassadenanstrich + Bad neu im Jahr 2025.



Die ausgefallene Raumgestaltung und die aufwendigen ausgebauten Bäder führen zu einer enorm hohen Beliebtheit der Mieter sowie der Mietinteressenten bei neu Vermietungen (30-60 Besichtigungsanfragen innerhalb weniger Stunden u. Tage).

Aufstellung der Einheiten und derzeitigen Mieteinnahmen, siehe Anlage.



Das aufwendig Erbaute und sanierte Gebäude- Äußere, mit seiner Stilvollansprechenden Fassade, seinen Sprossenfenstern, der Mansarddach- Ansicht sowie der Passenden Farbgestaltung.

Die Lage im weiteren Speckgürtel der Landeshauptstadt, direkt erreichbar über die A- 59 und der A-3 sowie der kurz erreichbaren Bahnlinie (wenn sie dann mal komplett fertig ist) bieten einen schnellen und direkten Zugang zum Ruhrgebiet und natürlich auch darüber hinaus.



Das Grundstück der Liegenschaft, beschränkt sich hauptsächlich auf die Grundfläche des Aufstehenden Gebäudes, was komplett unterkellert ist und einem kleinen Innenhof.

Dadurch ergeben sich diverse Vorteile für die Vermietung. Die Instandhaltung größerer Grundstücke verschlingen jährlich viel Zeit und Geld und treiben unnötig die Nebenkosten in die Höhe. Weiterhin werde der Grundstückserwerb vom Finanzamt von der Abschreibung abgekoppelt.

Der Grundstückswert wird vom Finanzamt festgelegt (z. B. Gemarkung Dinslaken- Bruch, Flur 16, Flurstück 1397, Fläche $282 \text{ m}^2 \times 250,-\text{€ pro m}^2$ - - 70500,-€) somit werden hier nur 70500,-€ von der Berechnung der Jährlichen 2,5 % Abschreibung, vom Finanzamt, abgezogen.







Gesamt mieteinnahmen pro Kalenderjahr beträgt **76.956,00- Euro**
Davon auf die Mieter umgelegte Unterhaltungskosten (= Nebenkosten) **16.008,00- Euro**

Davon Nettomieteinnahmen pro Kalenderjahr (Einkommen) **61.008,00- Euro**
Mieteinnahmenanpassungen ab 2026 sind nicht berücksichtigt (Anlage: BWA + Mieteinnahmen)

Vermietete Fläche innerhalb des Hauses beträgt **585 m²** multipliziert mit
Kaufpreis pro m² (Grundstück + aufstehendem Gebäude) von **1994,87-€**
Kaufpreis gesamtsumme in 2025 **1.167.000,00-€**
Darin enthalten der Kaufpreis des Grundstücks von 282 m² in 2025 **70.500,00- €**
(Grundstückswert ohne Abschreibung)

Summe der steuerlichen Gesamtabschreibung fürs Gebäude- AFA **1.096.500,00- €**

Abschreibung vom Gebäude pro Kalenderjahr von 2,5% **27.412,50- €**
Die AFA ist jährlich steuerlich absetzbar -
(Weiterhin sind eventuelle Zinsleistungen des Erwerbers,
für den Erwerb, auch steuerlich und jährlich absetzbar)
(Es handelt sich hier nicht um eine Steuerliche Beratung, ohne Gewähr)

Eigentümer + Privatanbieter: Fritz Klees, Wilhelmstraße 86, 46569 Hünxe
E- Mail: info@fritzklees.de
Mobiltelefon + WhatsApp: 0178 7657 086