

Investiere in Deins

Immobilien als Kapitalanlage mit
einer Eigenkapitalrendite von bis zu 15 %



KfW-
Effizienzhaus

55 EE

Duisburg



Ahrstraße 90
47139 Duisburg

Investiere in Deins mit der DFK Group



Profitiere von Wertzuwachs und Mieteinnahmen

Wir bauen und sanieren
ausschließlich in Wachstums-
und Metropolregionen.



Werde mit Investitions- verantwortung begleitet

Von der Bank bis zur Vermietung
Deiner Immobilie. Wir begleiten
Deinen immobiliengebundenen
Vermögensaufbau. Vor, während
und nach dem Kauf.



Verlass Dich auf planbare Investitionsanteile

Mieteinnahmen, Zinsen, Tilgung,
Ausgaben, Renovierungen. Vor
dem Kauf steht Dein monatlicher
Investitionsaufwand fest -
auf den Euro genau.

DFK Group - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



DFK Construction

Als Kapitalanlage gedacht
und gebaut

- ✓ Hohe Bauqualität
- ✓ Zukunftssichere Lage
- ✓ Für die langfristige Vermietung entwickelt



DFK Finance

Inkl. Full-Service
Sicherheiten

- ✓ Kaufpreisfälligkeit erst bei Abnahme
- ✓ Professionelle Finanzierungsstrategie
- ✓ Übernahme von Reparaturkosten



DFK Home

Für Sie vermietet

- ✓ Mietzahlungen ohne Wenn und Aber
- ✓ Full-Service Mietsonderverwaltung

+500

Wohnungen jährlich
neu oder saniert

+800

Mio. EUR
Immobilienvermögen



Eigentum + Mieter

dfkgroup.de

43 attraktive Eigentumswohnungen

📍 Ahrstraße 90, 47139 Duisburg



Willkommen in Duisburg

Ganz im Westen des Ruhrgebiets liegt Duisburg. In der Stadt zwischen Rhein und Ruhr schlägt das „Stahlherz“ Europas. Durch die trimodale Erreichbarkeit über Wasser, Straßen und Schienen hat sich die Stadt mit rund 500.000 Einwohnern außerdem zu einer der wichtigsten Logistikkreuzungen Deutschlands entwickelt. Dreh- und Angelpunkt ist der Binnenhafen – der größte seiner Art weltweit. Außerdem verfügt die Stadt über Auffahrten zu vier Autobahnen. Damit ist Duisburg ausgezeichnet an das dichte Autobahnnetz Nordrhein-Westfalens angebunden. Mit seinen vergleichsweise niedrigen Immobilienpreisen, steigenden Mieten und hohen Renditechancen gilt Duisburg als Geheimtipp unter Immobilieninvestoren.

Dies hängt auch mit der Metropole Ruhr zusammen, in die Duisburg bestens eingebettet ist. Der zusammenhängende Wirtschaftsraum ist die Heimat von rund fünf Millionen Menschen und glänzt vor allem mit

viel Fläche für Unternehmen, riesigen Naherholungsgebieten und niedrigen Immobilienpreisen. Von den rauchenden Schloten früherer Tage ist in der Metropole Ruhr schon längst nichts mehr zu sehen. Die Region ist heute hochattraktiv für junge Menschen, die hier den Raum und die Voraussetzungen für moderne Lebensentwürfe sowie ihre Visionen und Ideen finden. Damit erinnert die Region um Duisburg stark an das Berlin der 2000er Jahre, die den Start für den Aufschwung der Hauptstadt markierten. Die Metropole Ruhr hat inzwischen einen ähnlichen Weg eingeschlagen. Immer mehr Start-Ups aus Zukunftsbranchen wie IT Sicherheit, Greentech oder neuer Mobilität siedeln sich hier an und sorgen für äußerst positive Zukunftsprognosen. Dazu trägt auch die sehr gut aufgestellte Bildungslandschaft bei. So befinden sich in der Metropole Ruhr 22 Hochschulen und Universitäten auf engstem Raum und sorgen für die höchste Dichte an Studenten in ganz Deutschland.



Leben, wo die Zukunft ihr zu Hause hat

Eingebettet in die hochattraktive

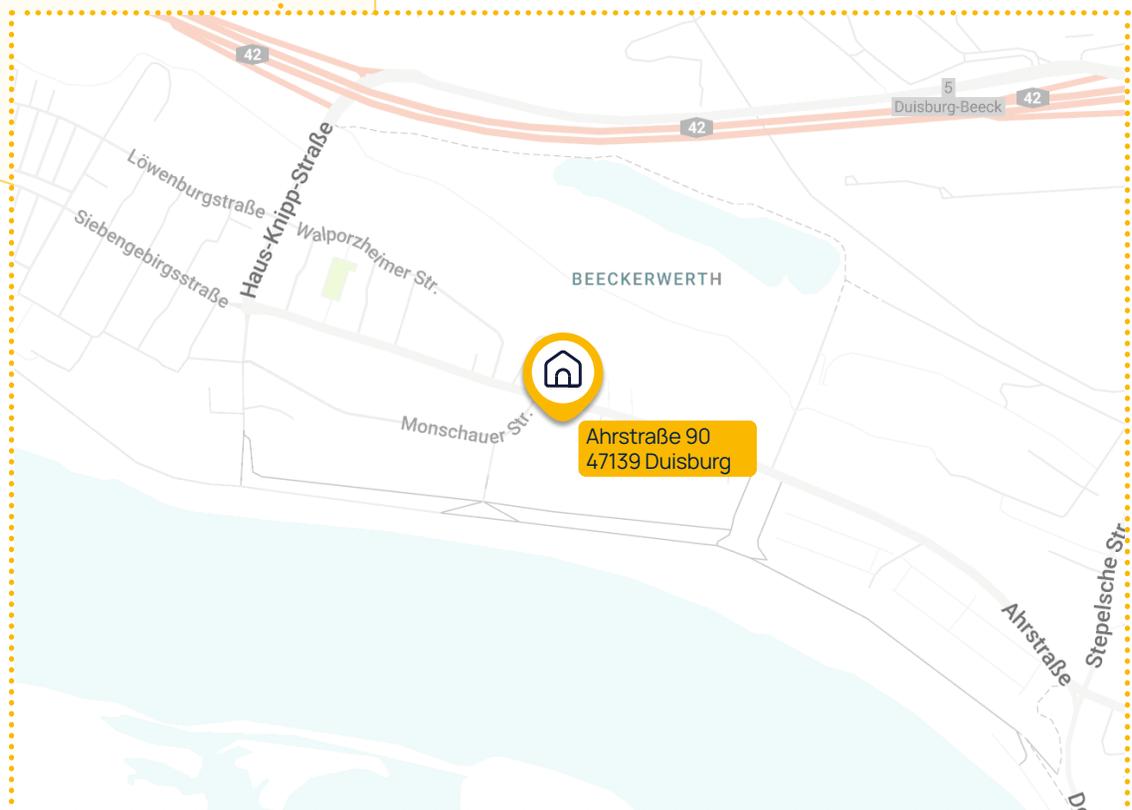
Metropole Ruhr

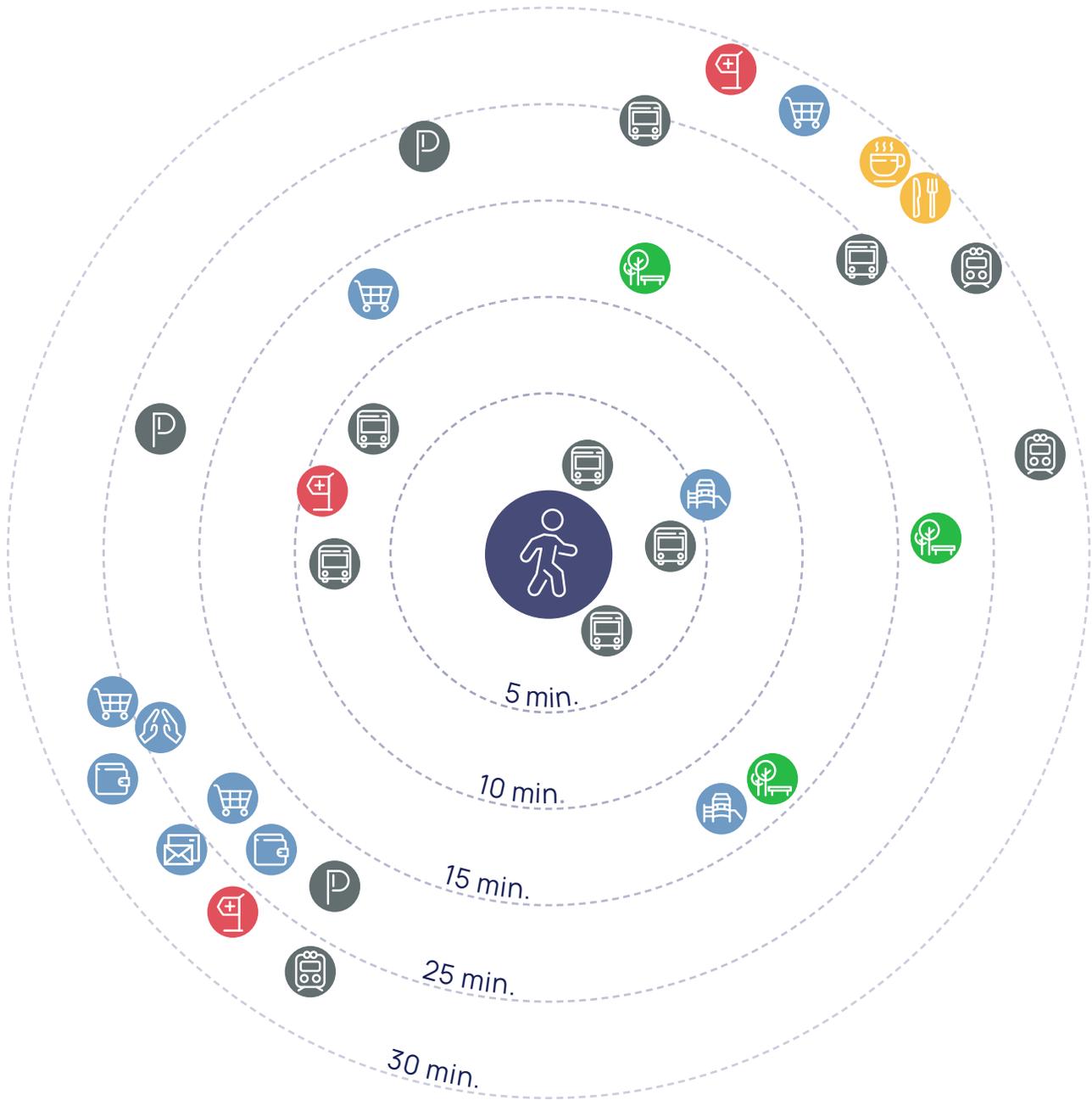
Stahlherz und

Logistikdrehscheibe Europas

Hohe Renditechancen

durch niedrige Immobilienpreise und steigende Mieten





Highlights in der Nähe

Ahrstraße 90, 47139 Duisburg

- | | | | |
|---|---------------|---|-----------------|
|  | Banken |  | Spielplätze |
|  | Supermärkte |  | Sportzentren |
|  | Tankstellen |  | Religion |
|  | Krankenhäuser |  | Post |
|  | Apotheken |  | Bahnhöfe |
|  | Restaurants |  | Parkplätze |
|  | Cafés |  | Bushaltestellen |
|  | Parks | | |

Objektbeschreibung

- KfW-Energie-Effizienzhaus 55 EE
- Balkone – teilweise mit direktem Blick auf den Rhein
- Energieeffizientes Wohnen dank Holzpellet-Heizung und kompletter Dämmung

Die insgesamt 43 Wohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus mit neun Stockwerken, das im Jahr 2024 umfassend kernsaniert wurde. Dabei wurden sämtliche Leitungen und die komplette Elektroinstallation erneuert. Zusätzlich wurde eine energetische Sanierung des Gebäudes durchgeführt. Dazu zählen die Dämmung der Wände,

der Kellerdecke und des Daches sowie der Austausch der Fenster durch dreifach verglaste Kunststofffenster. Außerdem wurde die Heizung durch eine nachhaltige Holzpellet-Anlage ersetzt. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen eines KfW-Energie-Effizienzhauses 55 EE. Ein barrierefreier Aufzug, der alle Etagen sowie den Keller bequem erreichbar macht, wurde ebenfalls installiert. Im Untergeschoss steht für jede Wohnung ein Abstellraum zur Verfügung. 18 Wohnungen in den unteren Etagen verfügen über einen Außenstellplatz. Für die Einheiten in den oberen Stockwerken wurde ein neues Parkdeck errichtet, auf dem jede Wohnung einen zugewiesenen Stellplatz erhält. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wurden sowohl im Keller als auch rund um das Haus geschaffen.

Neben dem Gebäude wurden auch die Wohnungen hochwertig modernisiert. Sie bieten ein bis zwei Zimmer mit Wohnflächen zwischen 23 und 60 Quadratmetern. Alle Bäder sind mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen, bodengleichen Duschen und großformatigen Fliesen ausgestattet. In den Küchen befinden sich ein Cerankochfeld, eine Kühl-Gefrierkombination eines deutschen Markenherstellers sowie hochglänzende Fronten. Vinyl-Designfußböden und weiß glatt verputzte Wände schaffen ein modernes und freundliches Wohnambiente. Nahezu jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon – viele davon mit freiem Blick auf den Rhein.

Fakten

€ Immobilienkaufpreis
93.000 € - 245.000 €

📏 Quadratmeter
23 - 60 m²

🏠 Wohneinheiten
43

🏠 Zimmer pro Wohnung
1 - 2

📅 Baujahr / Sanierung
1975 / 2024

💰 Eigenkapitalrendite*
13,89 %

Objekt | Ahrstraße 90, 47139 Duisburg

57,46 €

Ihr monatlicher Aufwand

+		-	
Miete (vertraglich gesichert)	271,25 €	Zinsen	310,00 €
Steuervorteil**	+ 191,96 €	Nebenkosten	55,67 €
		Tilgung	155,00 €
Einnahmen mtl.	463,21 €	Ausgaben mtl.	520,67 €

Kalkulationsbasis:

* Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 2-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 93.000,00 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 4 % p.a. und einer Tilgung von 2 %.

** Geschätzter Steuervorteil p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für einen kinderlosen Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 80.000 € und 42 % Steuersatz. Der Steuervorteil variiert je nach individuellen Voraussetzungen.

Ausstattung

🚿 Badezimmer mit Vollausstattung

📄 3-fach Verglasung

🍳 Einbauküche inkl. Küchengeräte

🏠 Aufzug

🏠 Balkon / Terrasse

🏠 Parkdeck / Außenstellplatz

🔥 Zentralheizung

🏠 Kellerraum

Leistungsverzeichnis der energetischen Sanierung nach Energiestandard KfW-55 EE

Dämmmaßnahmen

Außenwände / Fassade

Nachträgliche Dämmung der Fassade mit EPS-Platten Mindeststärke 16 cm WLG 032 armiert und verputzt.



Abbildung exemplarisch

Kellergeschoss

Kellergeschoss-Innenwand gegen unbeheizt mit Brandschutzplatten WLG 035 und weniger.

Kellergeschoss-Decke mit Brandschutzplatten WLG 035 und weniger.

Dach

Aufnahme der Dachbeschichtung, nachträgliches Dämmen nach Energiekonzept und Wiederverschließen. Die Dämmung mit WLG (Wärmeleitgruppen) bezieht sich auf die Fähigkeit eines Materials, Wärme zu isolieren. Ein niedriger WLG-Wert bedeutet eine höhere Dämmwirkung. Dementsprechend ist ein Dämmstoff mit einem niedrigeren WLG-Wert in der Lage, die Wärme besser zu isolieren als ein Dämmstoff mit einem höheren WLG-Wert. Eine sorgfältige Auswahl und Installation der richtigen Dämmstoffe kann dazu beitragen, ein angenehmes und energieeffizientes Raumklima zu schaffen.



Abbildung exemplarisch

Wechsel Fensterelemente

Fensterelemente Wohnen

Ersatz der vorhandenen Fensterelemente in den Wohn- und Nutzungsbereichen der Wohneinheiten durch moderne Fensterelemente mit einem U-Wert von unter 1,0. Eine Sanierung auf 3-fach verglaste Fenster mit einem U-Wert von unter 1,0 ist eine hervorragende Möglichkeit, um die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern. Durch den Wechsel zu diesen energieeffizienten Fenstern werden der Wärmeverlust reduziert und gleichzeitig der Energieverbrauch und die Heizkosten gesenkt. Die 3-fach Verglasung bietet eine hervorragende Isolierung und kann dazu beitragen, die Schallübertragung zu minimieren und den Wohnkomfort zu erhöhen.

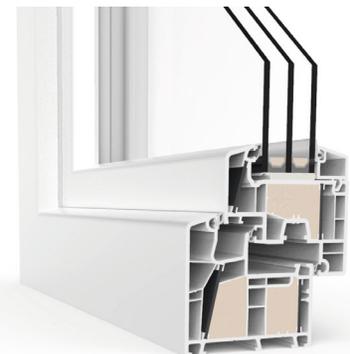


Abbildung exemplarisch

Wechsel Hauseingangselemente

Ersatz der vorhandenen Eingangselemente in den Hauseingangsbereichen durch moderne Elemente mit einem U-Wert von max. 1,1 ist eine effektive Möglichkeit, die Energieeffizienz eines Hauses zu verbessern. Eine gut isolierte Tür mit moderner Technologie und Dichtungen kann dazu beitragen, den Wärmeverlust zu minimieren und den Energieverbrauch zu senken.



Abbildung exemplarisch

Hydraulischer Abgleich

Ein hydraulischer Abgleich dient der Optimierung von Heizungsanlagen. Nach dem Abgleich fließt nur noch die tatsächlich benötigte Menge Warmwasser in jeden Heizkörper. Diese Maßnahme führt zu einer gleichmäßigen und gerechten Wärmeverteilung innerhalb des Wärmenetzes des Gebäudes und dadurch zu einer enormen Energieeinsparung.

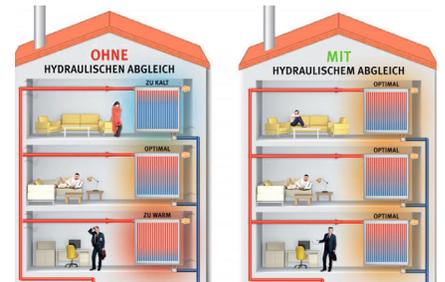


Abbildung exemplarisch

Holzpelletheizung

Die Pelletheizung gehört zur Gruppe der Holzheizungen und heizt mit Biomasse aus Holz, genauer mit Holzpellets. Da beim Verbrennen von Holz lediglich das CO₂ freigesetzt wird, das die Bäume zu Lebzeiten gespeichert haben und die Verbrennung nahezu rückstandsfrei erfolgt, gilt das Heizen mit Pellets als klimaneutral und somit umweltfreundlich. Holzpellets werden aus Holzresten der Forstwirtschaft, des Gartenbaus und holzverarbeitender Betriebe gewonnen und gehören somit zu den nachwachsenden Rohstoffen beziehungsweise zu den erneuerbaren Energiestoffen, was zu einem weiteren Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit führt.



Abbildung exemplarisch

Durchführung des Luftdichtigkeits tests

Der Test wird durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Wärmedämmung optimal funktioniert und dass keine unerwünschten Luftlecks vorhanden sind, die den Energieverbrauch erhöhen könnten.



Abbildung exemplarisch

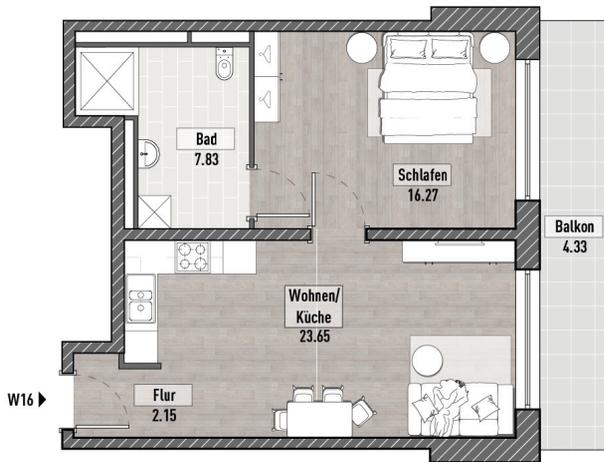
Weitere Sanierungsmaßnahmen

- Überarbeitung, ggf. Erneuerung der Wasser-, Abwasser-, Steig- und Heizungsleitungen
- Umstellung auf zentrale heizungsunterstützte Warmwasseraufbereitung
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Heizkörper auf ein neues Heizungssystem
- Modernisierung aller Badezimmer inkl. neuer Fliesen und Sanitäranlagen
- Herrichtung der Innenwände inkl. malertechnischer Überarbeitung
- Erneuerung der Wohn- und Innentüren
- Erneuerung der Bodenbeläge auf Vinyl oder Fliesen
- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- Modernisierung der Kabelanlage für TV und Internet
- Neugestaltung der Hausflure
- Umsetzung des geltenden Brandschutzkonzeptes
- Installation neuer Briefkästen
- Neugestaltung der Balkone inklusive Abdichtungsmaßnahmen
- Neuanlage eines Parkdecks



Das energieeffiziente Haus

Bereits mit der Umsetzung der energiesparenden Einzelmaßnahmen am Gebäude wird ein großer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit getan.



Grundrissbeispiel 1*



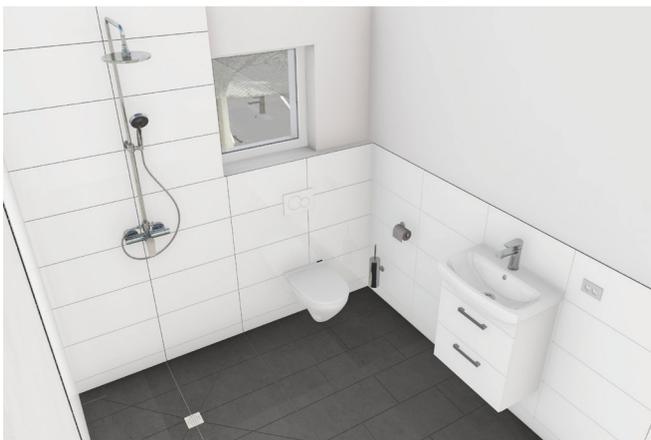
Grundrissbeispiel 2*



Ausstattungsbeispiel Wohnen*



Ausstattungsbeispiel Wohnen / Schlafen*



Ausstattungsbeispiel Bäder*



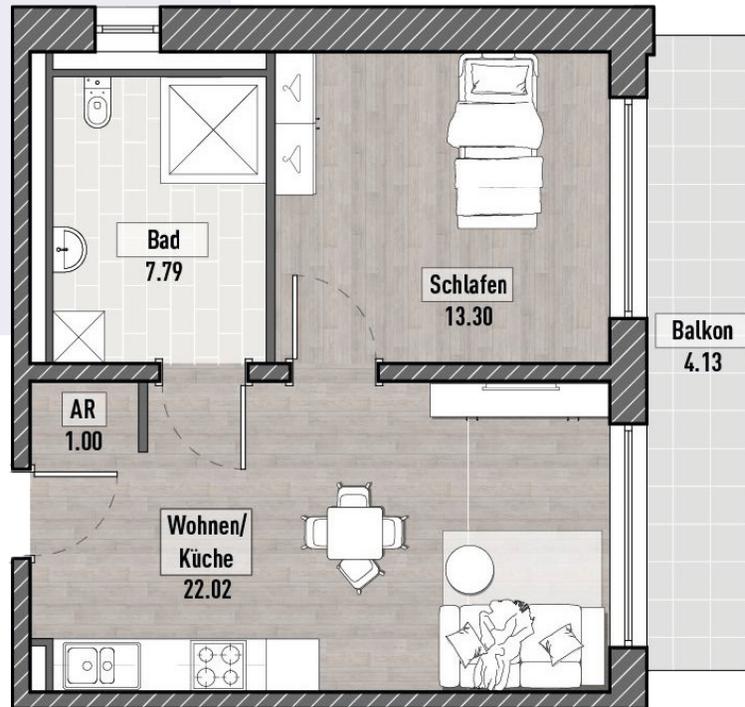
Ausstattungsbeispiel Freisitz*

*Die Abbildungen der beweglichen und nicht beweglichen Gegenstände dienen der allgemein unverbindlichen Veranschaulichung der möglichen Ausstattung!

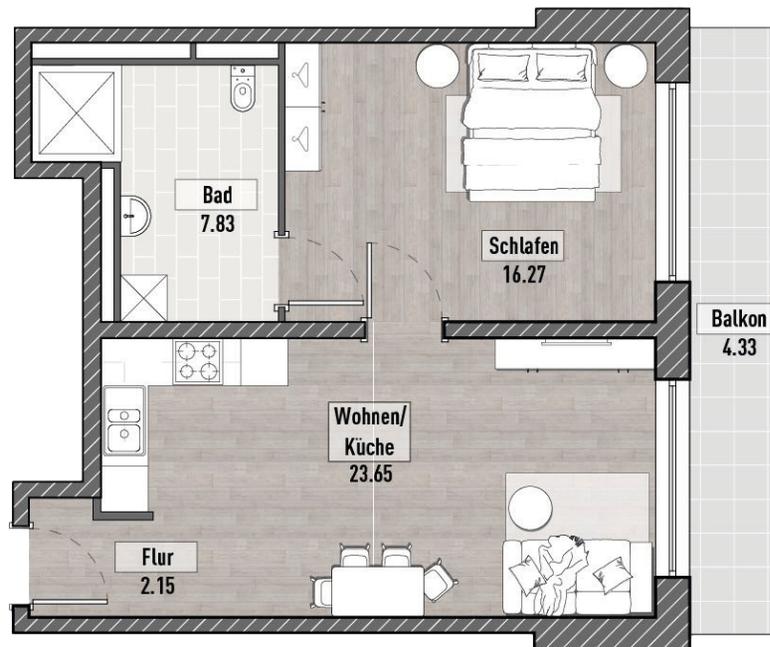
Grundrisse

(Auszug)

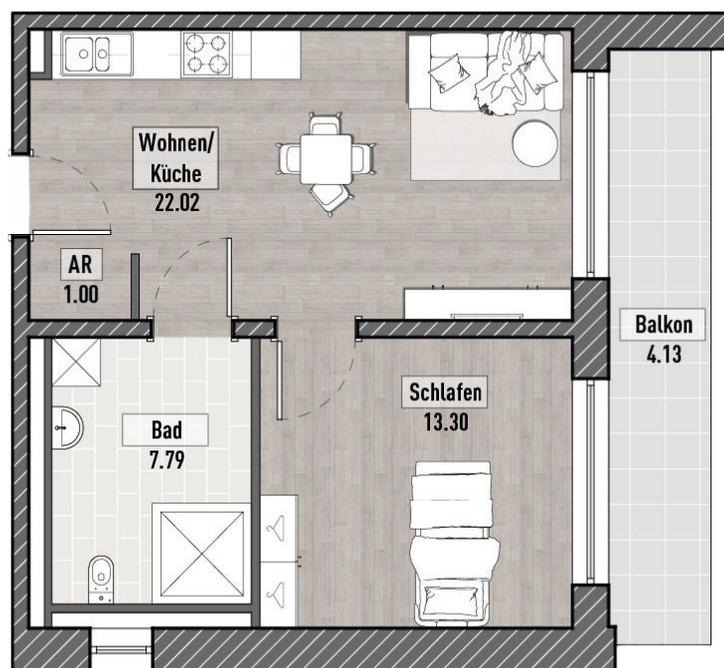
Wohnung 15 ▶
ca. 42,24 m² | 2 Zimmer



Wohnung 16 ▶
ca. 54,23 m² | 2 Zimmer



Wohnung 17 ▶
ca. 48,24 m² | 2 Zimmer



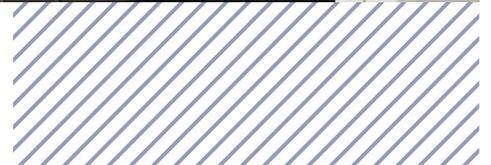
◀ **Wohnung 18**
ca. 51,05 m² | 2 Zimmer



Wohnzimmer I Muster Ausstattung



Bad I Muster Ausstattung



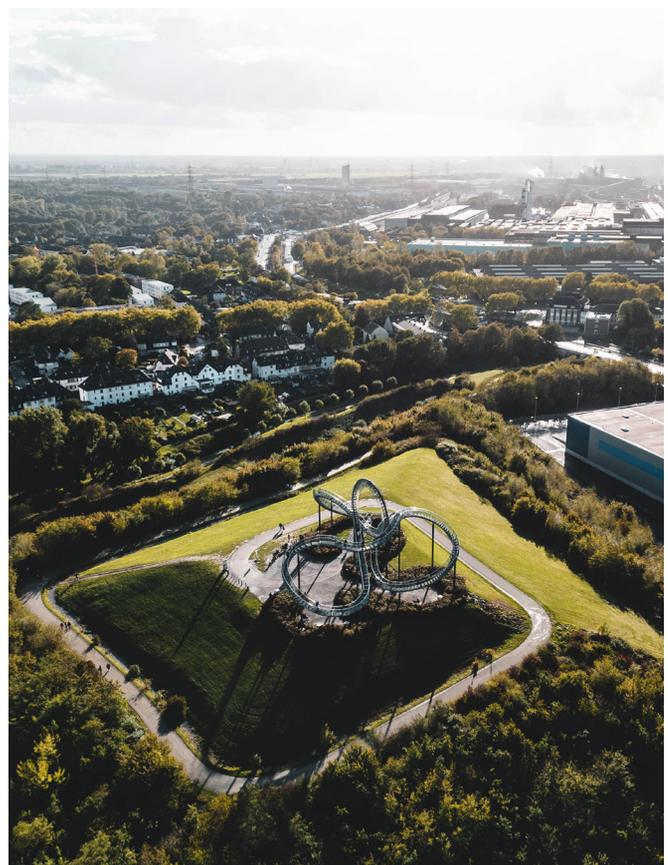
Lagebeschreibung

- In 30 Minuten in Düsseldorf, Oberhausen und vier weiteren Großstädten
- Dichtes Autobahnnetz
- Perfekte Lage direkt am Rhein

Duisburg befindet sich im Westen Nordrhein-Westfalens und zählt damit zum Ruhrgebiet. Die dicht besiedelte Region bietet in allen Belangen kurze Wege. So liegen in einem Umkreis von 30 Autominuten um Duisburg mit Düsseldorf, Essen, Oberhausen, Krefeld, Mülheim an der Ruhr und Moers gleich sechs weitere Großstädte. An das engmaschige Autobahnnetz Nordrhein-Westfalens ist Duisburg über eigene Auffahrten zu den Autobahnen A3, A40, A42 und A59 ausgezeichnet angebunden. Zudem verfügt die Stadt über einen Bahnhof mit diversen Regional- und Fernverbindungen. So sind per Eisenbahn Düsseldorf in 13, Essen in 15 und Köln in 40 Minuten zu erreichen. Innerhalb der Stadt sorgt ein gut ausgebautes Straßenbahn- und Busnetz für ein schnelles Vorankommen.

Die hier angebotenen Wohnungen befinden sich im Stadtteil Beeckerwerth, das nahezu komplett von einer der Rheinschleifen Duisburgs umgeben ist. Das Gebäude steht direkt am Rhein, so dass viele Wohnungen

einen freien Blick auf den Fluss bieten. Unmittelbar vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle. Per Bus und Bahn geht es von hier aus in rund 20 Minuten in die Duisburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Die nächste Autobahn-auffahrt zur A42 ist nur zwei Minuten entfernt. Im Umkreis von einem Kilometer um das Objekt befinden sich ein Spielplatz, die Parkanlage Vogelwiese mit dem Beekerwerther See und ein Supermarkt. Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und viele weitere Orte des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz per Auto erreichbar. Außerdem sind die Werkstore der thyssenkrupp Steel Europe AG, dem größten Arbeitgeber Duisburgs, mit dem Fahrrad nur fünf Minuten entfernt.



Gute Gründe für Duisburg

Der Geheimtipp für Immobilien-Investoren



Duisburg - riesiges Potenzial zwischen Rhein und Ruhr

- Das Stahlherz Europas
- Trimodal erreichbar über Wasser, Straßen und Schienen
- Größter Binnenhafen der Welt



Infrastruktur auf Spitzenniveau

- Eigene Auffahrten zu vier Autobahnen
- In 30 Minuten in Düsseldorf, Essen, Oberhausen, Krefeld, Mülheim an der Ruhr und Moers
- Bahnhof für Regional- und Fernverkehr



Investieren in die Zukunft

- Niedrige Immobilienpreise
- Steigende Mieten
- Hohe Renditechancen



Die aufstrebende Metropole Ruhr - das Berlin der Gegenwart

- Viel Fläche für Unternehmen, Visionen und Ideen
- 22 Hochschulen und Universitäten auf engstem Raum
- Hochattraktiv für Start-Ups und junge Menschen

dfkgroup.de

Immobilien
Finanzierung
Vermietung

DFK Group

Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen

Tel.: +49 419 191-0000, Fax: +49 419 191-0002

E-Mail: info@dfkgroup.de, Webseite: www.dfkgroup.de