



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

**nyoo
lime**

69 Neubauwohnungen – Quartiersentwicklung
in der neuen Gartenstadt Duisburg

  www.immobilienaufbau.de #DuisburgNyooLime

inkl. degressiver
AfA 5% und
SonderAfA 5%

KfW 40 QNG
Förderung



Business Idee:

In der 15. größten Stadt Deutschlands, an der Stadtgrenze zu Düsseldorf, zu günstigen Einkaufspreisen einen ökologischen Neubau mit Sonder-AfA inkl. zinsgünstigem KfW-Darlehen erwerben.

Duisburger Skyline



Duisburg verbindet Industrie, Forschung und Logistik auf einzigartige Weise: Mit über 500.000 Einwohnern, internationaler Strahlkraft als Stahl- und Hafenstandort sowie attraktiven Immobilienpreisen bietet die Stadt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr ideale Voraussetzungen für Wachstum und Innovation.

Duisburg Binnenhafen



Typisch Duisburg

Salvatorkirche in der
Duisburger Altstadt



Duisburger Binnenhafen
größter Binnenhafen der Welt



Schauinsland-Reisen-
Arena Duisburg
mit 31.500 Sitzplätzen



Tiger & Turtle
begehbare Landmarke



Industrieromantik
Landschaftspark Duisburg

duisport und Lhyfe planen erste Wasserstoffanlage im Duisburger Hafen



Noch zwei Jahren bis zum grünen Wasserstoff aus Duisburg? duisport und die Lhyfe GmbH prüfen den Bau der laut Unternehmen "ersten" größeren Elektrolyseanlage im Duisburger Hafen. Die Duisburger Verkehrs- und Versorgungsgesellschaft (DVV), die Wirtschaftsbetriebe Duisburg (WBD) und das Duisburg Gateway Terminal (DGT) wollen den Wasserstoff lokal verwenden. Dazu haben alle beteiligten Partner nun eine Absichtserklärung unterzeichnet.

6-Seen-Wedau in Duisburg: Ein komplett neuer Stadtteil entsteht



WAZ

Durch das Bauprojekt 6-Seen-Wedau sollen in Duisburg rund 3000 neue Häuser und Wohnungen entstehen. Hier gibt es alle Informationen zu dem Projekt.

[mehr Informationen](#) >

Kein Neubaustopp bei der Gebag

RHEINISCHE POST

„Duisburg droht eine Wohnungsnot“

Duisburg · Auch in Duisburg werden bezahlbare Wohnungen knapp. „Wir sind dicht“, erklärte Gebag-Chef bei der Bilanzvorstellung des städtischen Wohnungsbauunternehmens. Das könnte auch bald für die Schulen zuständig werden. Wie viele Gebag-Mieter mit einer Mieterhöhung rechnen müssen.

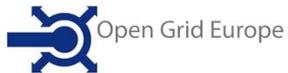
Wohnungssuche für Familien in Duisburg oft schwierig

Größere, bezahlbare Wohnungen sind knapp, die Wartelisten lang. Ein Problem vor allem für Familien mit mehreren Kindern.

Die GEBAG hat über 1600 Wohnungen mit vier Zimmern (oder mehr) in ihrem Bestand. Diese verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Der größte Anteil (ca. die Hälfte) davon liegt im Bezirk Mitte, sowie in Hamborn und Duisburg-Süd. Auch die GEBAG hat aktuell leider keine freien Wohnungen, die vier oder mehr Zimmer haben. Über 2800 Wohnungsgesuche sind derzeit in der Kartei der GEBAG hinterlegt. Mehr als ein Drittel davon (über 950) suchen eine Wohnung mit vier oder mehr Zimmern. Bei Neubauprojekten, wie zum Beispiel 6-Seen-Wedau, wird die Situation mitberücksichtigt und auch größere Wohnungen für Familien eingeplant.

Makrolage Rhein-Ruhr

10 Millionen Menschen leben und arbeiten hier



Im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr

Flughafen Düsseldorf
20.000 Arbeitsplätze
18 Mio. Passagiere



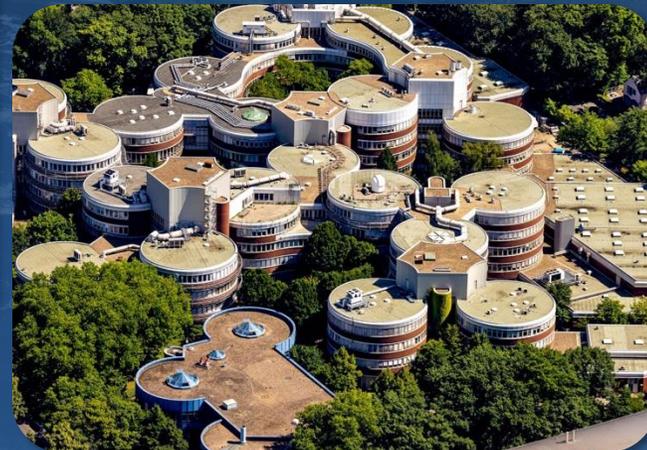
Düsseldorf Innenstadt
653.000 Einwohner



Mühlheim an der Ruhr
170.000 Einwohner



Essen
597.000 Einwohner



Universität
Duisburg-Essen
37.460 Studierende

Mikrolage

Quartiersentwicklung 6-Seen-Wedau



5 Gehminuten zum Supermarkt



5 Gehminuten zum Wochenmarkt Wedau



1 Gehminute zur zukünftigen Kita



2 Gehminuten zur zukünftigen Grundschule



4 Gehminuten zu Restaurants



10 Gehminuten zum Ärztehaus



10 Gehminuten zur Bushaltestelle

Mikrolage

Grundsteinlegung des Vorgänger-Projekts Nyoo Berry am 04.09.25



Zuverlässiger Bauträger,
bekannt aus
#HamburgUrbanIsle und
#DuisburgNyooBerry



#DuisburgNyooLime



Schnell vermittelt –
große Nachfrage
bestätigt

#DuisburgNyooBerry



Immobilienaufbau
#DuisburgNyooline







Immobilienaufbau
#DuisburgNyooLime



Ein neues Quartier entsteht



Wohnungsbeispiel



Wohnungsbeispiel

Duschtrennwand und
Malerfließ inklusive



Beispielgrundriss

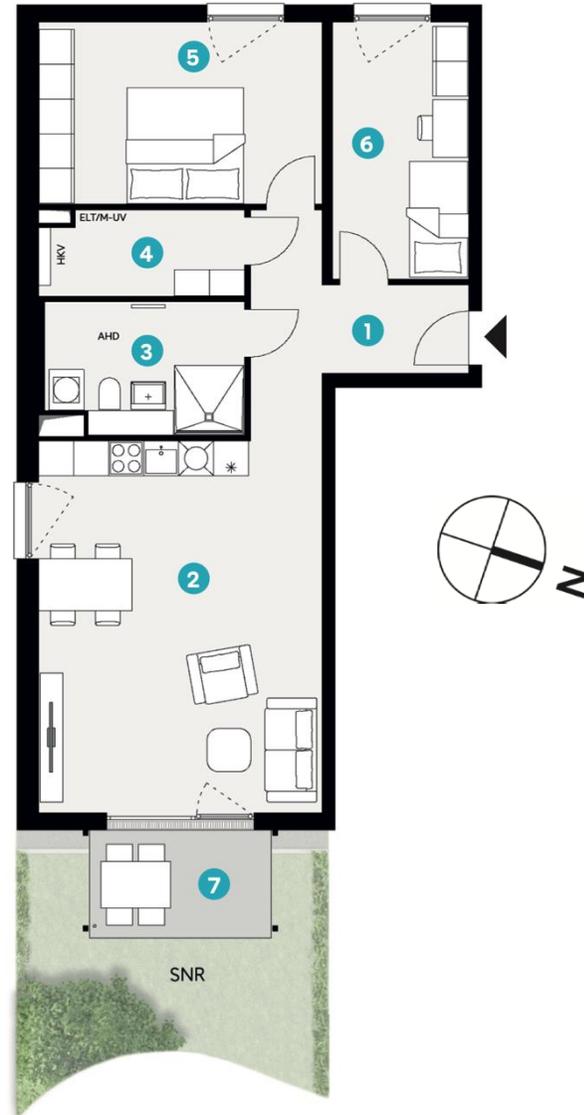
3-ZIMMER-WOHNUNG

FP00018_L.03,
Erdgeschoss,
Wohnfläche 81,13 qm

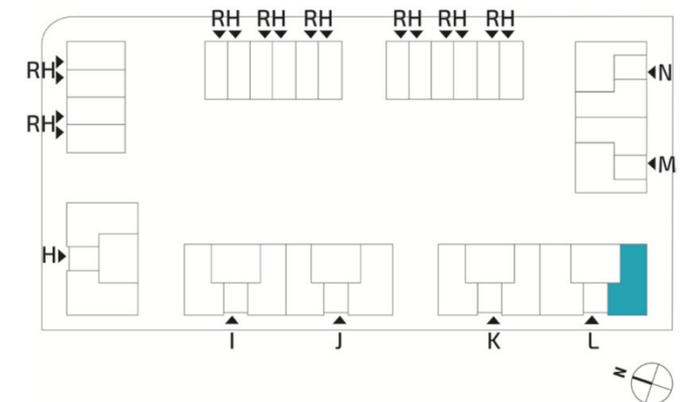
DETAILS WOHNUNG

1 Flur	8,72 qm
2 Essen / Wohnen / Küche	31,37 qm
3 Duschbad	7,49 qm
4 Abst.	5,07 qm
5 Schlafen	15,26 qm
6 Zimmer	10,37 qm
7 Terrasse (5,69 m ²)	2,85 qm
Summe	81,13 qm

AHD Abhangdecke in Bädern und WCs
vollflächig
HKV Heizkreisverteilung
E-UV Elektrounterverteilung
M-UV Medienunterverteilung



GESAMTANSICHT



Duisburg Nyoo Lime – Neubau

100% Finanzierung

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 15

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 40.500 €
mit 81,12 m² Kaufpreis 465.100 € inkl. Tiefgaragenstellplatz

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	1.205 €	Zins 3,76 %**	1.436 €
Steuerersparnis	1.196 €*	Verwaltung & Rücklagen	117 €
		Tilgung 1,7 %	683 €
Einnahmen	2.401 €	Ausgaben	2.236 €

Ø 10J monatl.
Invest 198 €

inkl. Sonder-
AfA Jahr 1-4

165 €
monatlicher Überschuss

* 70T € zu versteuerndes Einkommen **Hauptdarlehen Z 4,5%, T 1,5%; KfW: Z 2,19%, T 2,16%

Duisburg Nyoo Lime – Neubau

100% Finanzierung

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 15

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 40.500 €

mit 81,12 m² Kaufpreis 465.100 € inkl. Tiefgaragenstellplatz

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	1.242 €	Zins 3,76 %**	1.359 €
Steuerersparnis	557 €*	Verwaltung & Rücklagen	118 €
		Tilgung 1,7 %	760 €
Einnahmen	1.798 €	Ausgaben	2.237 €

Ø 10J monatl.
Invest 198 €

Ab dem 5. Jahr

439 €
monatlicher Investitionsbetrag

* 70T € zu versteuerndes Einkommen **Hauptdarlehen Z 4,5%, T 1,5%; KfW: Z 2,19%, T 2,16%

Duisburg Nyoo Lime – Neubau

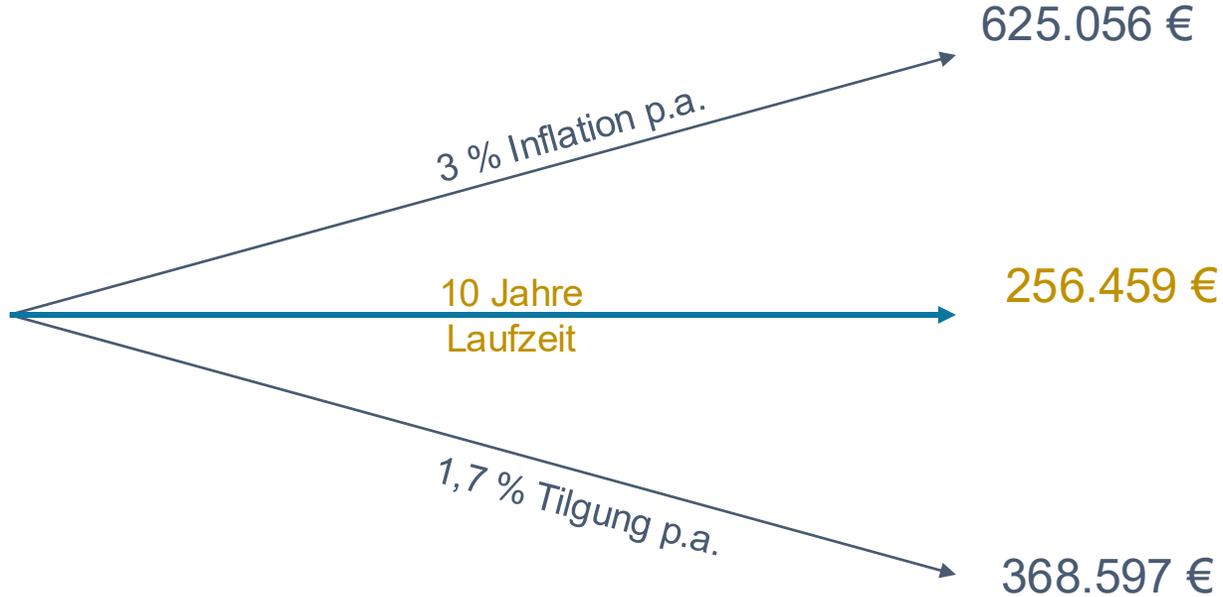
100% Finanzierung

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 15

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 40.500 €
mit 81,12 m² Kaufpreis 465.100 € inkl. Tiefgaragenstellplatz

Ø 10J monatl.
Invest 198 €

465.100 €
Kaufpreis



171.199 € *
= 13,04 % p.a.

* inkl. Bauzeitinsen



Profitiere von der
degressiven AfA 5%
und SonderAfA 5%

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.



SCAN ME

Objektvorstellung #DuisburgNyooLime

Unter diesem Link oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

