

TOP KAPITALANLAGE 2024/2025



Werthaltig

Der energieeffiziente Neubau mit hochwertiger Ausstattung innerhalb historischer Stadtmauern im „Mercatorviertel“ wird ein wesentlicher Bestandteil der Duisburger Innenstadt.

Energetisch

Unser Projekt trägt das staatliche Gütesiegel „QNG“. Dies bestätigt, dass wir die ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Qualitätsanforderungen erfüllen.

Rentabel

„Nexus - Haus“ bietet einen erstklassigen Standort mit hohen Mieteinnahmen, einer Neubauabschreibung von 5% und einer Sonderabschreibung von nochmals 5%.



Unser Angebot - IHRE Rendite

Willkommen im Nexus-Haus im Mercatorviertel – Ihr Tor zu erstklassigem Wohnen und soliden Investitionen in Duisburg.

Wir präsentieren Ihnen unser herausragendes Wohnprojekt, das eine erstklassige Lage im Herzen von Duisburg und zahlreiche Vorteile für Bewohner und Investoren bietet.

Historisches Erbe und Moderne vereint: Das "Nexus - Haus" liegt im prestigeträchtigen Mercatorviertel, einer aufstrebenden Gegend mit urbanem Flair und historischer Bedeutung. Die zentrale Lage bietet direkten Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und vielfältigen beruflichen Chancen. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht schnellen Zugang zum Stadtzentrum und umliegenden Städten.

Steuervorteil: Zu den wesentlichen Eigenschaften des "Nexus - Hauses" gehören die hohen steuerlichen Vorteile. Es kommt nicht nur die Neubauabschreibung von 5% zum Tragen, sondern auch die Sonderabschreibung nach §7b EStG. Über einen Zeitraum von 4 Jahren profitieren Sie von zusätzlichen 5% Abschreibung. Im Ergebnis reduzieren Sie Ihre steuerliche Belastung in erheblicher Größenordnung und erwirtschaften eine dauerhafte Rendite für Ihr Investment.

Sichere Mieten und hohe Renditen: Die erstklassige Lage und gute Infrastruktur ziehen zahlreiche Mieter an, was konstante Mieteinnahmen sichert. Das historische Ambiente in Kombination mit moderner Bebauung macht das Viertel besonders attraktiv. Die kontinuierliche Entwicklung des Viertels trägt zur langfristigen Wertsteigerung bei.

Entdecken Sie das Nexus-Haus – die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, historischem Erbe und erstklassigem Wohnkomfort in Duisburg.



23 exklusive Neubauwohnungen mit hohem Steuervorteil im Mercatorviertel



INHALT

01. Kennzahlen zum Objekt	05
02. Duisburg - Urbanes Leben am Rhein	06
03. Objekt-Highlights	11
04. Grundrisse und Kaufpreise	18
05. Haftungsausschluss	43
06. Impressum	43

ANLAGEFORM	Neubauprojekt mit steuerlicher Sonderabschreibungsmöglichkeit §7b EstG
VERKÄUFER	Mercator Wohnen GmbH - Wilhelmshöhe 10 - 47058 Duisburg
OBJEKTANSCHRIFT	Katharina-Mercator-Gasse 2 - 47051 Duisburg
OBJEKT MAKROLAGE	Europäische Metropolregion West Mitteldeutschland / Nordrhein-Westfalen
OBJEKT MIKROLAGE	Großstadt Duisburg - Zentrum
WOHNUNGSANZAHL	23 Wohneinheiten mit dazugehörigem Keller 28 Tiefgaragenstellplätze
WOHNUNGSGRÖßEN	38,10 m ² - 80,55 m ²
WOHNFLÄCHEN	1374,67 m ²
EINKUNFTSART	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
ERWERBSNEBENKOSTEN	Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5% des Kaufpreises Notar/Grundbuchkosten in Höhe von ca. 2% des Kaufpreises
ABSCHREIBUNG	Sonderabschreibung nach §7b EStG Degressive Afa nach § 7 Abs.5a EStG in den ersten Jahren, danach lineare Afa von 3% nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG

Duisburg - Urbanes Leben am Rhein



Lebendige **Metropole** am **Wasser**

Entdecken Sie modernes Wohnen im Herzen des Ruhrgebiets. Duisburg, die Stadt am Zusammenfluss von Rhein und Ruhr, verbindet industrielles Erbe mit zukunftsweisender Stadtentwicklung.

Hier finden Sie eine lebendige Mischung aus Kultur, Natur und Wirtschaft. Genießen Sie die Vorzüge einer Großstadt mit kurzen Wegen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und hervorragender Infrastruktur. Gleichzeitig locken weitläufige Grünflächen und der nahe Rhein zum Entspannen und Erholen.



Wirtschaftsstandort mit Tradition und Innovation

Duisburg hat sich von einer klassischen Industriestadt zu einem vielseitigen Wirtschaftsstandort entwickelt, der Tradition und Innovation geschickt miteinander verbindet:

Logistisches Powerhouse

Der Duisburger Hafen, größter Binnenhafen der Welt, ist das pulsierende Herz der Stadt.



Als "Duisport" bekannt, fungiert er als wichtiger Knotenpunkt im internationalen Warenverkehr und verbindet Wasserwege, Schiene und Straße. Auf einer Fläche von 1.550 Hektar werden jährlich mehr als 130 Millionen Tonnen Güter umgeschlagen. Die Logistikbranche ist ein bedeutender Arbeitgeber und Innovationstreiber in der Region, mit über 50.000 direkt und indirekt Beschäftigten.

Der Hafen spielt auch eine zentrale Rolle in der "Neuen Seidenstraße", einer Handelsverbindung zwischen China und Europa. Regelmäßige Güterzugstrecken verknüpfen Duisburg direkt mit chinesischen Metropolen und machen die Stadt zu einem Gateway für den eurasischen Handel.





Industrielle Stärke

Die Stahlindustrie, einst das Rückgrat der städtischen Wirtschaft, spielt nach wie vor eine wichtige Rolle. Unternehmen wie ThyssenKrupp Steel haben hier ihren Sitz und tragen zur wirtschaftlichen Stabilität bei. Gleichzeitig entwickeln sich neue, zukunftsorientierte Industriezweige, die den Strukturwandel aktiv gestalten.

Aufstrebender Dienstleistungssektor

In den letzten Jahrzehnten hat sich ein starker Dienstleistungssektor etabliert. Von IT-Unternehmen bis hin zu Finanzdienstleistern - Duisburg bietet ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen in modernen Branchen.

Kulturelle Vielfalt und Freizeitangebote

Museumslandschaft

- Das Museum Küppersmühle beherbergt eine der bedeutendsten Sammlungen deutscher Nachkriegskunst und ist in einem beeindruckenden Industriedenkmal untergebracht.
- Das Wilhelm Lehmbruck Museum widmet sich der modernen und zeitgenössischen Skulptur und ehrt den in Duisburg geborenen Bildhauer Wilhelm Lehmbruck.
- Das Museum der Deutschen Binnenschifffahrt erzählt die faszinierende Geschichte der Flussschifffahrt.

Darstellende Künste

- Die Deutsche Oper am Rhein, eine Kooperation mit Düsseldorf, bringt Weltklasse-Opern und Ballettaufführungen nach Duisburg.
- Das Theater Duisburg ergänzt das Angebot mit Schauspiel und Konzerten.

Festivals und Events

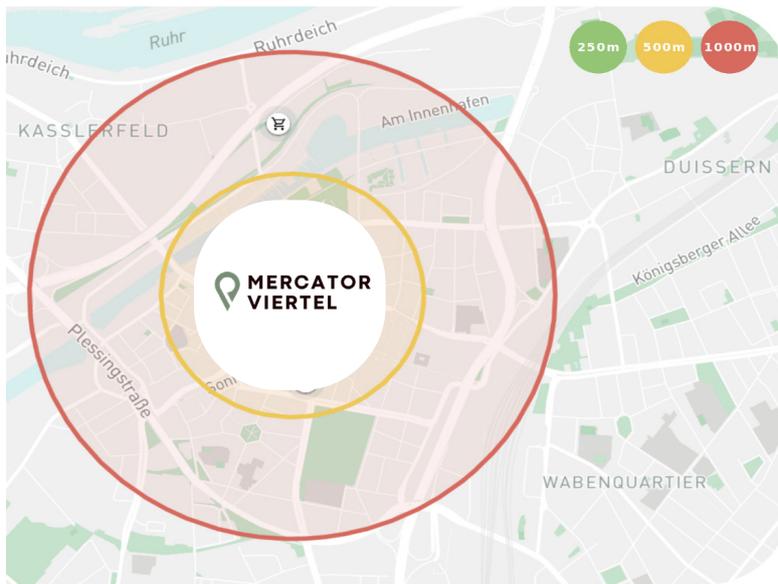
- Das jährliche Kulturfestival Duisburger Akzente setzt sich mit aktuellen gesellschaftlichen Themen auseinander.
- Das Traumzeitfestival im Landschaftspark Nord verbindet Musik und industrielles Ambiente zu einem einzigartigen Erlebnis.



Freizeitgestaltung

Der Landschaftspark Duisburg-Nord ist ein Paradebeispiel für den gelungenen Strukturwandel. Die ehemalige Industrieanlage wurde in einen faszinierenden Freizeitpark umgewandelt, der Klettern, Tauchen und kulturelle Veranstaltungen in einer einzigartigen Atmosphäre ermöglicht. Bei Nacht wird der Park durch eine beeindruckende Lichtinstallation illuminiert.

Der Zoo Duisburg ist bekannt für seine erfolgreiche Delfinzucht und beherbergt über 4.700 Tiere aus 250 Arten. Der Zoo engagiert sich stark im Artenschutz und in der Umweltbildung.



Bildung und Forschung

Universität Duisburg-Essen

Die 2003 durch Fusion entstandene Universität Duisburg-Essen zählt zu den zehn größten Universitäten Deutschlands. Mit einem breiten Fächerspektrum von den Geistes- und Gesellschaftswissenschaften bis hin zu Ingenieur- und Naturwissenschaften bietet sie exzellente Bildungsmöglichkeiten.

Die Bewertung nach Punkten



Verkehr und Infrastruktur

Öffentlicher Nahverkehr

Ein dichtes Netz aus Straßenbahnen und Bussen, betrieben durch die Duisburger Verkehrsgesellschaft (DVG), erschließt das gesamte Stadtgebiet. Die U-Bahn verbindet wichtige Knotenpunkte schnell und effizient.

Fernverkehr

Der Duisburger Hauptbahnhof ist ein wichtiger ICE-Halt und verbindet die Stadt mit dem Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Die Autobahnen A3, A40 und A59 sorgen für eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Fahrradfreundlichkeit

Duisburg investiert kontinuierlich in den Ausbau seines Radwegenetzes und fördert den Fahrradverkehr als umweltfreundliche Alternative.

Nachhaltige Mobilität-Score

GESAMT

95/100



KATEGORIE

SCORE

Natur und Erholung

Sechs-Seen-Platte

Dieses beliebte Naherholungsgebiet im Süden der Stadt lädt zum Baden, Segeln und Entspannen ein. Die sechs Seen sind durch Wander- und Radwege miteinander verbunden und bieten das ganze Jahr über Freizeitmöglichkeiten.

Rheinpromenade

Die neu gestaltete Rheinpromenade ist ein beliebter Treffpunkt für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer. Sie bietet einen wunderbaren Blick auf den Fluss und lädt zum Verweilen ein.

Stadtwald

Der großflächige Duisburger Stadtwald ist eine grüne Oase mitten in der Stadt. Er bietet Raum für Spaziergänge, Joggingrunden und Naturerlebnisse.

KATEGORIE	SCORE
Öffentlicher Nahverkehr	40/40
Mobilitätsservices	32/32
Fahrzeiten zu Verkehrsknotenpunkten	18/23
E-Ladesäulen	5/5





Objekt-Highlights

23 exklusive Neubauwohnungen mit hohem Steuervorteil im Mercatorviertel





Das exklusive Neubauprojekt "Nexus - Haus" beeindruckt mit seiner modernen Architektur und durchdachten Raumkonzepten. Die großzügigen Wohnungen bieten ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität für anspruchsvolle Bewohner.

Die lichtdurchfluteten Räume mit bodentiefen Fenstern schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Hochwertige Materialien wie Eichenparkett und edle Fliesen unterstreichen den gehobenen Charakter der Wohnungen.

Wohnen mit Stil und Komfort



Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Die Penthouse-Wohnungen im obersten Stockwerk zeichnen sich durch exklusive Dachgärten aus, die ein besonderes Highlight darstellen.

Die moderne Ausstattung umfasst eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung für ein optimales Raumklima. Energieeffiziente Fenster sorgen für geringe Heizkosten.



Die Verarbeitung von überzeugenden und qualitativen Materialien lässt ein hochwertiges Wohnambiente entstehen.

Luxus bis ins Detail



Die Bäder präsentieren sich als Wohlfühloasen mit großformatigen Fliesen, Markenarmaturen und eleganten Sanitärobjekten. Ebenerdige Duschen und freistehende Badewannen laden zum Entspannen ein. Ein Aufzug erschließt alle Etagen barrierefrei.

Die Tiefgarage bietet bequemes Parken direkt im Haus. Als Kapitalanlage überzeugt das "Nexus - Haus" durch seine attraktive Lage, hochwertige Bauqualität und nachhaltige Wertstabilität. Sichern Sie sich jetzt Ihre Wohnung in diesem exklusiven Objekt!



Objektausstattung

Sanitärräume werden mit hochwertigen weißen Keramik-Sanitärobjekten von renommierten Herstellern ausgestattet.

Moderne Badezimmer-Planung nach Renova Nr. 1 für komfortables Ambiente.

Sanitär-Objekte und Armaturen entsprechen aktuellen Qualitätsstandards für ein luxuriöses Badezimmer-Feeling.

Exklusive Ausstattung für höchste Ansprüche

Hochwertige Armaturen namhafter Hersteller (z.B. Grohe oder gleichwertig).

Innendrückergarnituren aus hochwertigem Edelstahl.

Hochwertige Landhausdielen für Wohnräume und Flure.

Balkone/Terrassen für komfortables Wohnen und exklusive Dachgärten.

Die Energieversorgung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme.



N e x u s



360° Begleitung

Bauabnahme und Dokumentation durch unabhängigen Sachverständigen.

Baubegleitung durch Energieberater.

Rundum-sorglos-Paket mit Hausverwaltungs- und Vermietungsservice.

Auf Wunsch Finanzierungsservice.

(optional) Qualitäts-Küche

Fertigstellungsqualität vom Schreinermeister „Made in Germany“.

Tischlerqualität mit hochwertigen Platten, Dekoren und Beschlägen.

Moderne Elemente in stilsicherem und zeitlosem Design.

Elektrogeräte von Bosch.

Armaturen von Blanco.



H a u s

ERDGESCHOSS

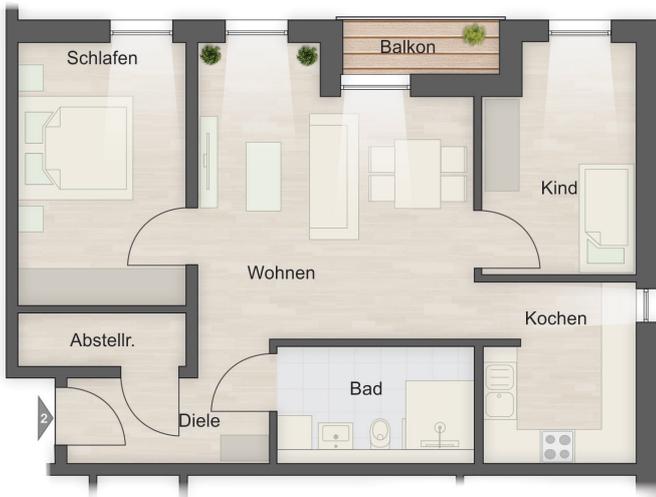
Wohnung 1



Diele	6,67 m ²
Abstellraum	1,35 m ²
Bad	8,37 m ²
Wohnen	17,60 m ²
Kochen	8,89 m ²
Schlafen	16,98 m ²
Kind	10,22 m ²
Loggia (50%)	10,47 m ²
Gesamt	80,55 m²

ERDGESCHOSS

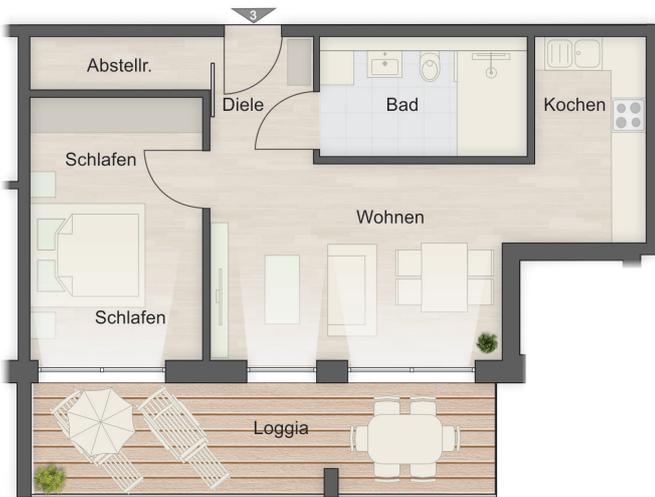
Wohnung 2



Diele	6,12 m ²
Abstellraum	2,73 m ²
Bad	6,17 m ²
Wohnen	22,54 m ²
Kochen	8,45 m ²
Schlafen	13,43 m ²
Kind	10,24 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	70,97 m²

ERDGESCHOSS

Wohnung 3



Diele	4,01 m ²
Abstellraum	2,80 m ²
Bad	6,68 m ²
Wohnen	17,43 m ²
Kochen	7,78 m ²
Schlafen	13,80 m ²
Loggia (50%)	7,78 m ²
Gesamt	60,28 m²

ERDGESCHOSS

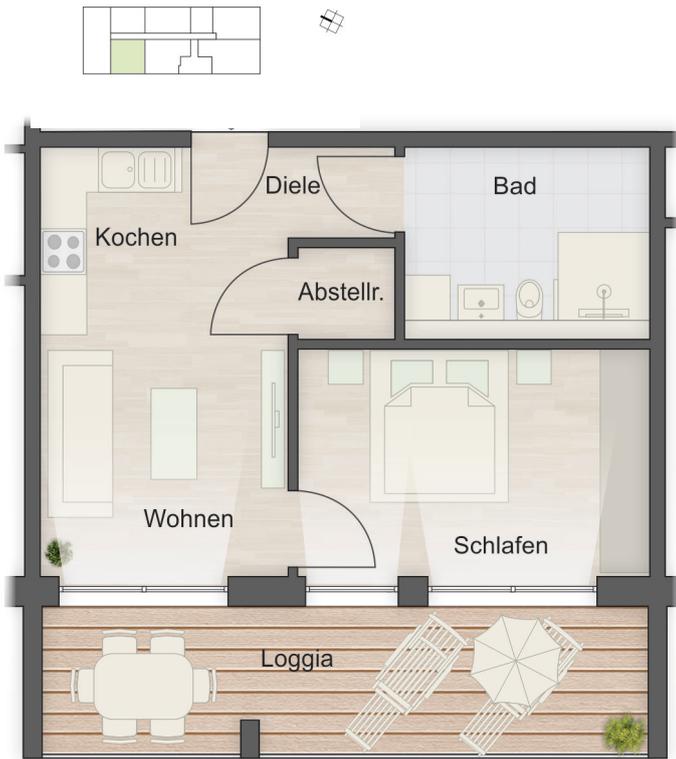
Wohnung 4



Diele	4,13 m ²
Abstellraum	2,80 m ²
Bad	6,69 m ²
Wohnen	22,71 m ²
Kochen	4,04 m ²
Schlafen	13,80 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	55,46 m²

ERDGESCHOSS

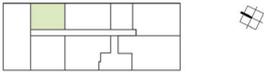
Wohnung 5



Diele	3,35 m ²
Abstellraum	1,54 m ²
Bad	7,33 m ²
Wohnen	12,02 m ²
Kochen	4,67 m ²
Schlafen	13,82 m ²
Loggia (50%)	7,69 m ²
Gesamt	50,42 m²

ERDGESCHOSS

Wohnung 6



Diele	3,88 m ²
Bad	6,22 m ²
Wohnen/Schlafen	24,95 m ²
Kochen	5,13 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	41,47 m²

ERDGESCHOSS

Wohnung 7



Diele	6,60 m ²
Abstellraum	1,82 m ²
Bad	6,17 m ²
Wohnen	24,94 m ²
Kochen	6,00 m ²
Schlafen	16,20 m ²
Kind	10,50 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Loggia (50%)	5,88 m ²
Gesamt	79,40 m²

1. OBERGESCHOSS

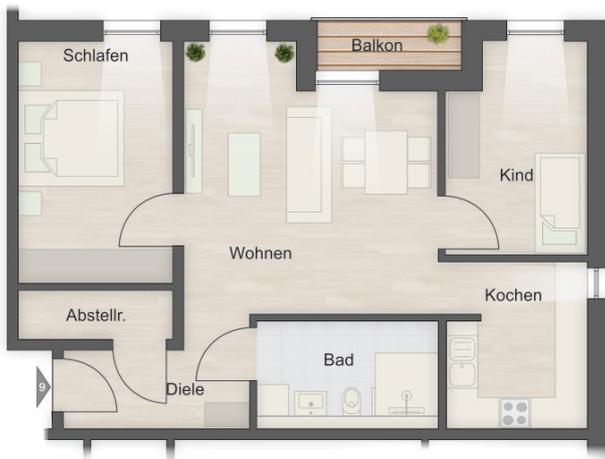
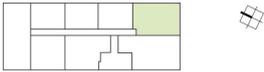
Wohnung 8



Diele	6,67 m ²
Abstellraum	1,35 m ²
Bad	8,37 m ²
Wohnen	17,60 m ²
Kochen	8,89 m ²
Schlafen	16,98 m ²
Kind	10,22 m ²
Loggia (50%)	10,47 m ²
Gesamt	80,55 m²

1. OBERGESCHOSS

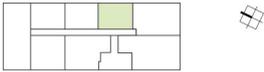
Wohnung 9



Diele	6,12 m ²
Abstellraum	2,73 m ²
Bad	6,17 m ²
Wohnen	22,54 m ²
Kochen	8,45 m ²
Schlafen	13,43 m ²
Kind	10,24 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	70,97 m²

1. OBERGESCHOSS

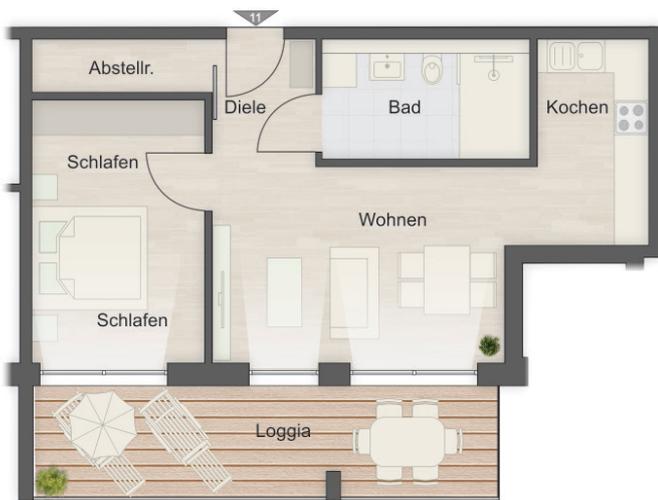
Wohnung 10



Diele	5,13 m ²
Bad	5,25 m ²
Wohnen/Schlafen	22,39 m ²
Kochen	4,04 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	38,10 m²

1. OBERGESCHOSS

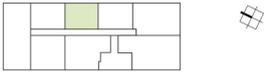
Wohnung 11



Diele	4,01 m ²
Abstellraum	2,80 m ²
Bad	6,68 m ²
Wohnen	17,43 m ²
Kochen	7,78 m ²
Schlafen	13,80 m ²
Loggia (50%)	10,18 m ²
Gesamt	62,68 m²

1. OBERGESCHOSS

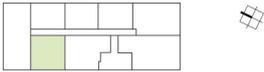
Wohnung 12



Diele	6,39 m ²
Bad	5,25 m ²
Wohnen/Schlafen	26,41 m ²
Kochen	5,30 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	44,64 m²

1. OBERGESCHOSS

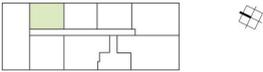
Wohnung 13



Diele	3,35 m ²
Abstellraum	1,54 m ²
Bad	7,33 m ²
Wohnen	12,04 m ²
Kochen	4,67 m ²
Schlafen	13,82 m ²
Loggia (50%)	7,69 m ²
Gesamt	50,42 m²

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 14



Diele	3,88 m ²
Bad	6,22 m ²
Wohnen/Schlafen	24,87 m ²
Kochen	5,04 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	41,30 m²

1. OBERGESCHOSS

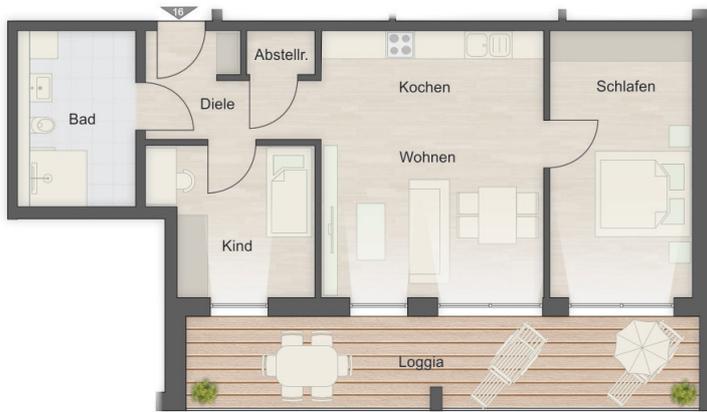
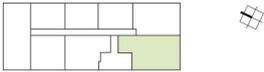
Wohnung 15



Diele	6,60 m ²
Abstellraum	1,82 m ²
Bad	6,17 m ²
Wohnen	24,94 m ²
Kochen	6,00 m ²
Schlafen	16,20 m ²
Kind	10,50 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Loggia (50%)	5,88 m ²
Gesamt	79,40 m²

1. OBERGESCHOSS

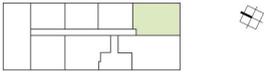
Wohnung 16



Raum	Fläche
Diele	6,67 m ²
Abstellraum	1,35 m ²
Bad	8,37 m ²
Wohnen	17,60 m ²
Kochen	8,89 m ²
Schlafen	16,98 m ²
Kind	10,22 m ²
Loggia (50%)	10,47 m ²
Gesamt	80,55 m²

2. OBERGESCHOSS

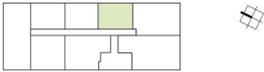
Wohnung 17



Diele	6,12 m ²
Abstellraum	2,73 m ²
Bad	6,17 m ²
Wohnen	22,54 m ²
Kochen	8,45 m ²
Schlafen	13,43 m ²
Kind	10,24 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	70,97 m²

2. OBERGESCHOSS

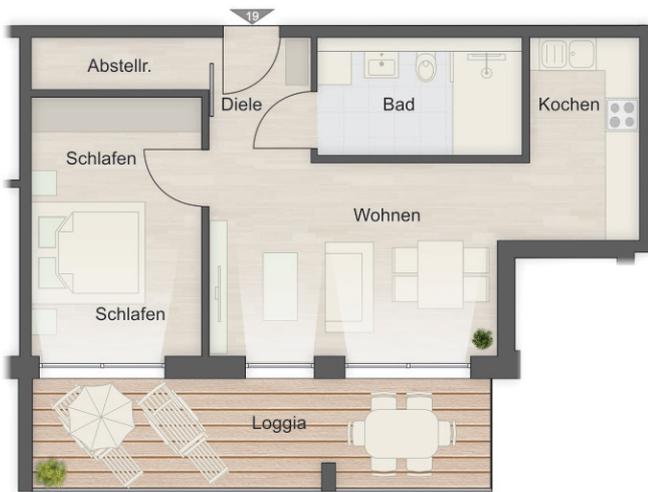
Wohnung 18



Diele	5,13 m ²
Bad	5,25 m ²
Wohnen/Schlafen	22,39 m ²
Kochen	4,04 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	38,10 m²

2. OBERGESCHOSS

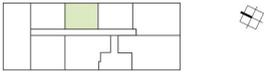
Wohnung 19



Diele	4,01 m ²
Abstellraum	2,80 m ²
Bad	6,68 m ²
Wohnen	17,43 m ²
Kochen	7,78 m ²
Schlafen	13,80 m ²
Loggia (50%)	10,18 m ²
Gesamt	62,68 m²

2. OBERGESCHOSS

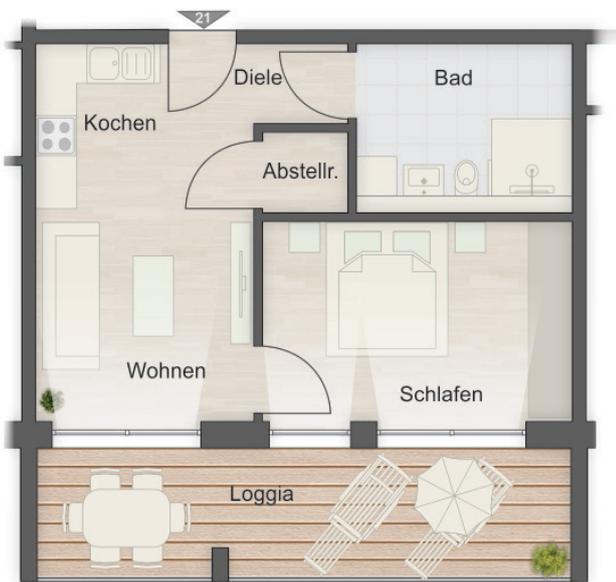
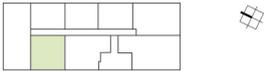
Wohnung 20



Diele	6,39 m ²
Bad	5,25 m ²
Wohnen/Schlafen	26,41 m ²
Kochen	5,30 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	44,64 m²

2. OBERGESCHOSS

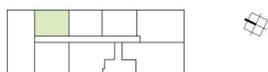
Wohnung 21



Diele	3,35 m ²
Abstellraum	1,54 m ²
Bad	7,33 m ²
Wohnen	12,02 m ²
Kochen	4,67 m ²
Schlafen	13,82 m ²
Loggia (50%)	7,69 m ²
Gesamt	50,42 m²

2. OBERGESCHOSS

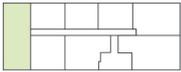
Wohnung 22



Diele	3,88 m ²
Bad	6,22 m ²
Wohnen/Schlafen	24,87 m ²
Kochen	5,04 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Gesamt	41,30 m²

2. OBERGESCHOSS

Wohnung 23



Diele	6,60 m ²
Abstellraum	1,82 m ²
Bad	6,17 m ²
Wohnen	24,94 m ²
Kochen	6,00 m ²
Schlafen	16,20 m ²
Kind	10,50 m ²
Balkon (50%)	1,29 m ²
Loggia (50%)	5,88 m ²
Gesamt	79,40 m²

Haftungsausschluss

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen und genannten Objektinformationen, Unterlagen, Pläne und Aussagen etc. vom Verkäufer/ Eigentümer stammen. Alle darin enthaltenen Informationen und Angaben wurden sorgfältig auf ihre Plausibilität, soweit möglich, geprüft.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit wird nicht übernommen. Maßgeblich sind bei Erwerb ausschließlich die im Kaufvertrag genannten Angaben und Fristen. Die Informationen bezüglich der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten geben den derzeit aktuellen Stand der Steuergesetze wieder, ohne dabei steuerberatend tätig zu sein. Zu seiner eigenen Sicherheit sollte jeder Käufer sich vor Erwerb diesbezüglich bei einer Person der steuer- oder rechtsberatenden Berufe fachlichen Rat einholen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Impressum

Mercator Wohnen GmbH
Wilhelmshöhe 10
47058 Duisburg
Deutschland

+49 203 4145151
www.blankbau.de

Registernummer: HRB 34047
Amtsgericht: 47051 Duisburg