Kapitalanlage in Rheinnähe - Vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus in Düsseldorf Pempelfort



Objektbeschreibung

Zum Verkauf bieten wir Ihnen hiermit ein gepflegtes Mehrfamilienhaus im Düsseldorfer Stadtteil Pempelfort an. Die Nähe zum Rhein und zum Stadtzentrum sowie die guten Anbindungen an den ÖPNV und das Verkehrsnetz sind ausschlaggebend für diese Immobilie und machen sie mit einer soliden Rendite zu einem attraktiven Investment für Kapitalanleger.

Das Gebäude aus dem Jahr 1910 wurde auf einem Grundstück mit ca. 285 m² Fläche erbaut und umfasst auf vier Etagen fünf Wohneinheiten mit insgesamt ca. 546 m² Wohnfläche sowie eine Gewerbeeinheit mit ca. 50 m² und einen Lagerraum im Keller des Hauses mit ca. 25 m². Alle Einheiten sind unbefristet und ohne Rückstände vermietet.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Einzig das Erdgeschoss ist aufgeteilt in die Gewerbeeinheit mit ca. 50 m² und eine ca. 63 m² große Wohnung mit Garten in Hinterhoflage. Auf den Etagen eins bis drei befindet sich je eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 125 m², welche über zwei Balkone verfügt und ansonsten den typischen Altbau-Charme versprüht. Die Dachgeschosswohnung umfasst eine Wohnfläche von ca. 108 m² und ein Austritt zur Front des Hauses ist die Balkonalternative. Alle Einheiten sind über das Treppenhaus mit dem Personenaufzug zu erreichen und wurden – mit Ausnahme einer Wohnung - im Laufe der vergangenen Jahre modernisiert. Als Letztes wurde die Einheit im 3. OG in 2021 vollständig saniert. Dadurch sind geschmackvolle Altbau-Wohnungen mit großzügigen Grundrissen entstanden, welche für langfristige und sichere Mietverhältnisse prädestiniert sind und sich großer Beliebtheit erfreuen.

Alle Einheiten werden über Gas-Etagengeräte beheizt und warmes Wasser wird über elektrische Durchlauferhitzer erzeugt. Ansonsten wurde der Großteil der Fenster innerhalb der letzten 15 Jahre ausgetauscht und der Aufzug wurde 2015 in das Treppenhaus eingebaut.

Neben dem Lager befinden sich im Keller des Hauses Abteile als Stauraum für die Mieterschaft sowie ein Fahrradkeller und eine gemeinschaftliche Waschküche.

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt 91.560,00 EUR und es gibt weder Rückstände noch rechtliche Probleme. Der jüngste Mietvertrag wurde im November 2024 abgeschlossen. Ein weiteres Mietverhältnis ist mit einer Staffelmiete festgelegt und sichert damit eine geregelte und langfristige Mietanpassung. Weiterer Erhöhungsspielraum besteht durch die Anpassung der Mieten an marktübliche Verhältnisse.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne ein vollständiges Exposé sowie weitere detaillierte Unterlagen wie Grundrisse, amtliche Auskünfte und bildliche Eindrücke der Einheiten in einem Datenraum zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse an dieser attraktiven Kapitalanlage mit Altbau-Charme geweckt, stehen wir Ihnen gerne für ein ausführliches Gespräch und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2812

raumgut immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

PLZ:	40477
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	5,95 % inkl. gesetzl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 546 m²
Grundstücksgröße:	285 m²
Nutzfläche:	656 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Gesamtfläche:	656 m²
Gewerbefläche:	50 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1910
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	157.1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	02.12.2029

Lage

Pempelfort ist bekannt für seine zentrale Lage, die historische Bebauung und die Prägung durch die Kultur- und Kreativwirtschaft, die dem Stadtteil eine urbane Atmosphäre verleihen. Seit Jahren erfreut sich das Viertel großer Beliebtheit und gilt mit etwa 27.000 Einwohnern als eines der attraktivsten Quartiere im Zentrum Düsseldorfs.

Hier befinden sich bedeutende Institutionen wie die Bezirksregierung Düsseldorf, das Oberlandesgericht sowie der Museumskomplex Ehrenhof mit dem Museum Kunstpalast, der Tonhalle und dem NRW-Forum. Auch große Unternehmen wie die E.ON AG und die Ergo Versicherungsgruppe haben ihre Firmensitze in Pempelfort.

Rund um die Nordstraße bietet ein vielfältiges Angebot aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen das wichtigste Versorgungszentrum nördlich der Innenstadt. In den Seitenstraßen laden zahlreiche angesagte Restaurants, Cafés und Kneipen – von schlicht bis gehoben – zum Verweilen ein.

Für Familien bietet Pempelfort eine Vielzahl an Kindertagesstätten sowie Schulen wie das

Leibniz-Montessori-Gymnasium, die Matthias-Claudius-Schule und die Gemeinschaftsgrundschule Lennéstraße, die kurze Wege ermöglichen. Fußläufig erreichbar sind der Hofgarten, der Rheinpark Golzheim, die Rheinterrasse und die Münster-Therme – ideale Orte zur Erholung, Entspannung oder für sportliche Aktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Pempelfort wird von zahlreichen Straßenbahnlinien (701, 704, 705, 706, 707) und Buslinien (SB50, SB55, 721, 722, 737, 752, 754, 756, 758) durchzogen. Im Westen verkehren die U-Bahnlinien U78 und U79, im Osten bieten die Bahnhöfe Wehrhahn und Zoo Anschluss an die S-Bahnlinien S1, S6 und S11, die S-Bahn Rhein-Ruhr sowie die Wehrhahn-Linie (U71, U72, U73, U83). Für Autofahrer führt der Kennedydamm zu den nördlichen Autobahnen, während der Rheinufertunnel eine schnelle Verbindung nach Süden ermöglicht.

Ausstattung

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus

- Düsseldorf-Pempelfort, nahe Rhein und Stadtzentrum, gute ÖPNV- und Verkehrsnetzanbindung

- Baujahr: 1910

- Grundstücksfläche: ca. 285 m²

- Gebäude:
- 5 Etagen
- 5 Wohneinheiten (gesamt ca. 546 m² Wohnfläche)
- 1 Gewerbeeinheit (ca. 50 m²)
- 1 separat vermieteter Lagerraum im Keller (ca. 25 m²)

- Aufteilung:
- Erdgeschoss: Gewerbeeinheit zur Straße (ca. 50 m²) + Wohnung (ca. 63 m²) mit Garten
- Etagen 1–3: je 1 Wohnung (ca. 125 m²) mit 2 Balkonen und Altbau-Charme
- Dachgeschoss: 1 Wohnung (ca. 108 m²) mit Austritt zur Front

- Zustand:
- Alle Einheiten in den letzten 10 Jahren modernisiert (außer Wohnung im 1. OG)
- Letzte Sanierung: 3. OG im Jahr 2021
- Fenster in den letzten 15 Jahren größtenteils erneuert
- Personenaufzug 2015 installiert
- Altbaucharme mit hoher Beliebtheit

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Technik:
- Heizung: Gas-Etagengeräte
- Warmwasser: Elektrische Durchlauferhitzer

- Keller: Lager, Mietabteile, Fahrradkeller, gemeinschaftliche Waschküche

- Vermietung:
- Alle Einheiten unbefristet und ohne Rückstände vermietet
- Ist-Jahresnettomiete: 91.560,00 EUR
- Neuester Mietvertrag: November 2024
- 1 Mietverhältnis mit Staffelmiete (langfristige Anpassung)
- Weiteres Potenzial für Mietsteigerung an marktübliche Verhältnisse

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com