Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit viel Potenzial in ruhiger Einbahnstraße der Friedrichstadt



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine attraktive und sichere Kapitalanlage in zentraler Lage der Düsseldorfer Friedrichstadt. Das Haus liegt in einer ruhigen Einbahn- und Seitenstraße der Berliner Allee, wodurch es mit Geschäften des täglichen Bedarfs und direkten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr bei Ihren Mietern zu überzeugen weiß.

Diese gepflegte Immobilie ist nach dem zweiten Weltkrieg im Jahr 1954 wieder neu aufgebaut worden und verfügt über insgesamt 18 Mieteinheiten. Im Haupthaus befinden sich auf insgesamt sechs Etagen elf Wohnungen und im dreigeschossigen Anbau, der über eine Toreinfahrt oder das Treppenhaus erreicht wird, gibt es sieben weitere Einheiten. Davon werden zwei Lofts wohnlich genutzt, zwei sind als Praxisräume vermietet und im Erdgeschoss nutzt ein Handwerksbetrieb die übrigen drei als Lager. Die Größen liegen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

zwischen ca. 42 und 133 m², wodurch die vermietbare Fläche insgesamt ca. 1.219,54 m² beträgt.

Alle Einheiten sind rückstandslos vermietet und Leerstände treten in der Regel nicht auf. Die aktuelle Jahresnettomiete liegt bei 119.766,12 EUR. Dieses entspricht einer durchschnittlichen Miete von 8,31 EUR/ m². Damit besteht noch großer Spielraum, um die marktüblichen Mieten zu erreichen. Dazu sind einige Mietverträge mit Staffelvereinbarungen ausgestattet, wodurch die Jahresmiete kontinuierlich steigt.

Eine Erweiterung des Dachgeschosses bietet Ihnen zusätzliches Entwicklungspotenzial, denn die leere Mansarde kann mit entsprechender Genehmigung zu einer nutzbaren Wohnung umgewandelt werden. Eine Voranfrage beim Bauamt wurde bisher nicht gestellt.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung von Buderus aus dem Jahr 2016 beheizt, mit Ausnahme der gewerblichen Lagerräumen im Erdgeschoss des Anbaus. Warmes Wasser erhalten die Einheiten des Haupthauses durch Gasboiler und im Anbau über elektrische Durchlauferhitzer. 2016 wurde der Stromzählerkasten in den Keller verlegt und die Allgemeinelektrik im Haus modernisiert. Beim Großteil der Mieteinheiten ist die Elektrik auf einem älteren Stand, mit einer Ausnahme bei den vorhandenen Dachgeschosseinheiten. Diese wurde bereits modernisiert. Die Fenster zur Straßenseite wurden Mitte der 80er Jahre eingebaut und die Fenster der Rückseite zum Hof wurden im Jahr 2009 erneuert. Dazu wurden in den letzten Jahren vier Bäder nach Bedarf modern saniert, die übrigen sind vermutlich aus den 80er bis 90er Jahren. Generell befinden sich alle Einheiten in einem guten und gepflegten Zustand.

Nach Erhalt und Prüfung Ihrer vollständigen Kontaktdaten stellen wir Ihnen gerne weitere und detaillierte Unterlagen wie Mietaufstellung, Grundrisse, Flurkarte, Baulastenauskunft, Fotos der Einheiten etc. zur Verfügung.

Einen Besichtigungstermin und ein ausführliches Beratungsgespräch können jederzeit vereinbart werden.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2497

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

PLZ:	40215
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	2.250.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 611 m²
Grundstücksgröße:	470 m²
Nutzfläche:	161 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Gewerbefläche:	609 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1954
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch:	179.7 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	05.10.2030

Lage

Die Friedrichstadt ist mit 20.000 Einwohnern ein bereits sehr beliebter Stadtteil von Düsseldorf. Er grenzt nördlich an die Stadtmitte und verbindet stadtnahes Wohnen mit einem guten sozialen Umfeld.
Friedrichstadt liegt südlich der Stadtmitte und ist einer der jüngsten Stadtteile Düsseldorfs. Der Stadtteil grenzt im Westen an Unterbilk, im Süden an Bilk und im Osten an Oberbilk, im Norden liegt die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie, auf der Loretto-, Graf-Adolf- und der Schadowstraße, welche fußläufig erreicht werden können. Ebenso sind die Altstadt und die Königsallee nicht weit, so wie auch der Schwanenspiegel, der sich im Park der K21 Kunstsammlung befindet.
Das Stadtviertel bietet eine Vielzahl an netten Cafés und Restaurants, welche zu einem Besuch verlocken. Für eine gute Versorgung des täglichen Bedarfs sorgen Supermärkte, Ärzte, Apotheken und verschiedene Dienstleister.
Die Straßenbahnlinien 701, 704, 705, 706, 707, 708 und 709 und diverse Buslinien schaffen eine optimale Anbindung in die anderen Stadtteile. Der S-Bahnhof Düsseldorf-Friedrichstadt verbindet mit den Linien S8, S11 und S28 Düsseldorf und Mönchengladbach. Die wichtigste Verkehrsader ist die „Corneliusstraße“, welche einen schnellen Anschluss an die Innenstadt, die Berliner Allee und die Autobahn 46 bietet.
In Friedrichstadt finden Sie die Grundschulen St.-Peter-Schule und die Regenbogenschule, die Hauptschule Dumont-Lindemann-Schule, die Realschule Luisenstraße und das Leo-Statz-Berufskolleg. Zudem befinden sich verschiedene Kindertagesstätten in diesem

Viertel. Kindergärten und Gymnasien liegen in den angrenzenden Stadtteile und können bequem erreicht werden.

Ausstattung

- Mehrparteienhaus mit 18 Mieteinheiten
- Vermietbare Fläche: ca. 1.219,54 m²
- Grundstücksfläche: ca. 470 m²
- Jahresnettomieteinnahmen: 119.766,12 €
- Mietsteigerungsmöglichkeiten
- Teilweise Staffelmietverträge mit kontinuierlichem Anstieg der Nettomiete
- Entwicklungspotenzial mit Mansarde im Dachgeschoss
- Gas-Zentralheizung von Buderus aus dem Jahr 2016
- Gasboiler und elektrische Durchlauferhitzer für warmes Wasser
- Momentan Fernwärmeausbau in der Straße durch die Netzgesellschaft
- Treppenhaus 2020 renoviert
- Fenster aus dem Jahr 1985 bzw. 2009
- Stromzählerkasten im Jahr 2016 in den Keller verlegt
- Allgemeinstrom modernisiert im Jahr 2020
- Vier sanierte Badezimmer, der Rest aus den 80er - 90er-Jahre
- Zwei Dachterrassen bei den Wohneinheiten 10 und 11
- Tordurchfahrt
- Ruhige Einbahn- und Seitenstraße der Berliner Allee

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.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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