Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus in Düsseldorf-Urdenbach Nähe Benrath



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine lukrative Kapitalanlage an, bestehend aus einem Grundstück mit ca. 697 m² Grundstücksfläche und bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Flachdach und einer vermietbaren Wohnfläche von insgesamt ca. 501 m². Das Objekt liegt in dem Düsseldorfer Stadtteil Urdenbach und an der Stadtgrenze zu dem sehr beliebten Stadtteil Benrath.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1972 erbaut und verfügt über neun Wohneinheiten, welche sich in drei Einheiten a ca. 30 m², drei Einheiten a ca. 55 m² und drei Einheiten a ca. 83 m² aufteilen und über drei Etagen erstrecken. Eine der Einheiten ist zur Zeit nicht vermietet. Dort finden derzeit Sanierungsarbeiten statt.
Die Einheiten-Arten setzen sich folgendermaßen zusammen:
- ca. 30m² entsprechen 1 Zimmer, Küche, Diele, Duschbad und Balkon
- ca. 55m² entsprechen 2 Zimmer, Küche, Diele, Wannenbad und Balkon

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- ca. 83m² entsprechen 3 Zimmer, Küche, Diele, Duschbad, Wannenbad und Balkon

Die Wohnungen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Jede der Einheiten besitzt einen eigenen Balkon mit Blick in die hauseigene Gartenanlage, sowie einen eigenen und geräumigen Kellerraum. Bei den Bewohnern handelt es sich um zuverlässige Mieter, sodass es bisher nicht zu Zahlungsverzügen kam und auch keine Mietrückstände vorliegen.
Das Haus ist komplett unterkellert. Der Keller ist trocken und gepflegt. Hier haben die Mieter die Möglichkeit den Waschkeller und zwei Trockenräume zu nutzen.
Weiterhin gehören zu dem Objekt drei Außenstellplätze und eine Garage, welche an die Mieter vermietet sind.

Die derzeitige Jahresnettomiete der vermieteten Einheiten liegt bei ca. 48.300 €, was durchschnittlich ca. 8,15 €/m² entspricht. Hieraus ergibt sich eine Rendite von 2,76 %. Durch die Vermietung der derzeitig leerstehenden Wohneinheit kann diese natürlich noch gesteigert werden.

Das Objekt ist mit einem Fernwärmeheizsystem, welches auch das Warmwasser heizt, ausgestattet.

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

Für einen Besichtigungstermin und bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_1581
PLZ:	40593
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 501 m²
Grundstücksgröße:	697 m²
Nutzfläche:	210 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1972
Energieausweis gültig bis:	30.11.-0001

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Lage

Urdenbach liegt im Süden von Düsseldorf und hat rund 10.500 Einwohner. Es grenzt im Norden an den Stadtteil Benrath sowie den Schlosspark, im Osten an den Stadtteil Garath, im Westen an den Rhein und im Süden an die Auenlandschaft, die als Naturschutz- und Überschwemmungsgebiet nicht bebaut werden darf und sich somit perfekt für lange Spaziergänge oder Joggingrunden anbietet.
Urdenbach zeichnet sich durch eine ländliche Bauweise aus und noch heute zieren Fachwerkhäuser aus dem 16. Jahrhundert den Stadtkern.
Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf, sind fußläufig erreichbar, außerdem sind Ärzte aus unterschiedlichsten Fachrichtungen vorhanden und das Sana Krankenhaus Benrath grenzt direkt an Urdenbach.
Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten. Von der Turn- und Sportgemeinde bis zu Wasserkursen finden Sie alles, was ihr Herz begehrt.
Die Rock- und Blueskneipe „Zur Alten Apotheke“, auch „Theke“ genannt, ist besonders bekannt für Ihre Live-Konzerte. Jedes Jahr findet am 1. Sonntag nach dem 29. September der Erntedankfestumzug statt. Geschmückte Wagen werden von alten Traktoren oder von Arbeitspferden gezogen und im Anschluss findet das ‚Schürreskarren-Rennen‘ auf der Hochstraße statt. Hierbei tragen die Urdenbacher Holzschuhe und laufen mit Holzschubkarren, die mit Obst und Gemüse beladen sind, durch den Stadtkern.
Es gibt mehrere Gemeinschaftsgrundschulen, die Kreativschule Düsseldorf, die Theodor-Litt-Realschule und das Gymnasium Koblenzer Straße. Weitere Schulformen finden Sie in den angrenzenden Stadtteilen.
Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut, denn die Buslinien 730, 778, 779, 784, 788, 789 und der NE 7 bilden ein perfektes Verkehrsnetz. Die direkte Verkehrsanbindung zur A59 bietet Ihnen eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit der Städte Düsseldorf, Köln und Leverkusen.

Ausstattung

- 9 Wohneinheiten
- ca. 697 m² Grundstücksfläche
- ca. 501 m² Wohnfläche
- Heizungsart: Fernwärme
- Flachdach
- 3 PKW-Außenstellplätze

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- 1 Garge

- Rendite: 2,76 % (bei aktuell einem Leerstand)

- Faktor: 36,23 (bei aktuell einem Leerstand)

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