Lukrative Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus im Herzen von Ratingen-Lintorf - 9 Wohneinheiten



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine lukrative Kapitalanlage an, bestehend aus einem Grundstück mit ca. 902 m² Grundstücksfläche und bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einer vermietbaren Wohnfläche von insgesamt ca. 669 m². Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen des Ratinger Stadtteils Lintorf und ganz in der Nähe der stadtbekannten Speestraße.

Das im Jahre 1976 erbaute Mehrfamilienhaus setzt sich zusammen aus neun voll vermieteten Wohneinheiten, welche sich in drei Einheiten á ca. 88 m² im Erdgeschoss, drei Einheiten á ca. 75 m² im ersten Obergeschoss und drei Einheiten á ca. 60 m² im Dachgeschoss aufteilen.
Die Einheiten-Arten setzen sich folgendermaßen zusammen:

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- ca. 88m² entsprechen 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Terrasse (südwestliche Ausrichtung)
- ca. 75m² entsprechen 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon (südwestliche Ausrichtung)
- ca. 60m² entsprechen 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon (südwestliche Ausrichtung)

Die Terrassen wurden im Jahr 2016 mit neuen Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager ausgelegt und die Balkone im Jahr 2008 saniert. Das Haus wurde im Jahr 2003 mit einer neuen Gaszentralheizung und im Jahr 2008 mit einer modernen Wärmedämmung ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Alle Wohneinheiten befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand und die Wohnungen wurden über die Jahre regelmäßig aufgewertet.

Die derzeitige Jahresnettomiete liegt bei 68.200 €, was durchschnittlich ca. 8,50 €/m² entspricht. Hier ist durchaus noch Spielraum möglich, um die jährlichen Einnahmen zu optimieren.

Bei den Bewohnern handelt es sich um zuverlässige Mieter, sodass keine Mietrückstände vorliegen.
Das Gebäude ist komplett unterkellert und enthält einen Wasch und -Trockenraum für die Bewohner. Zudem verfügt jede Einheit über ein eigenes Kellerabteil.
Drei der insgesamt neun Tiefgaragenstellplätze sind offiziell an Mieter vermietet. Die restlichen werden frei von den Bewohnern genutzt. Der neunte Stellplatz wird derzeit zum Abstellen von Fahrrädern genutzt.

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_2055

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

PLZ:	40885
Ort:	Ratingen / Lintorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	4,165 % inkl. MwSt €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 669 m²
Grundstücksgröße:	902 m²

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Baujahr:	1976
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch:	104.09 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	19.05.2025

Lage

Lintorf ist der nordwestliche Stadtteil der Stadt Ratingen mit 15.227 Einwohnern und besticht durch seine zentrale Lage, zwischen großen Städten wie Essen oder Düsseldorf, die durch die ausgezeichnete Autobahnanbindung schnell und einfach mit dem Auto zu erreichen sind. Es ist ein beliebter, gewachsener Ortsteil, der sich seinen Charme durch den Erhalt der Fachwerkhäuser bewahrt hat. Durch seinen kleinen, aber vielseitigen Stadtkern und viele ruhige Wohnmöglichkeiten zeigt es sich als perfekter Wohnort für Familien.

Es finden sich zahlreiche Ärzte im Stadtkern, sowie in dessen unmittelbarer Nähe, sowie einige Kleintierärzte. Besonders die Bildung des Nachwuchses wird hier großgeschrieben. Es gibt ein Schulzentrum bestehend aus einer Grundschule, einer Realschule und einem Gymnasium. Des Weiteren finden sich noch zwei weitere Grundschulen.
In diesem Städtchen bieten sich viele Möglichkeiten seine Freizeit zu verbringen. So findet man in der gemütlichen Einkaufsstraße zum Beispiel vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, einige Essensmöglichkeiten, wie Cafés und ein Eiscafé. Außerdem lassen sich schöne Stunden in den mitunter altertümlichen Gasthäusern und Kneipen verbringen. Auch der einmal jährlich stattfindenden Handwerkermarkt und das Weinfest laden zu gemütlichen Spaziergängen ein, bei denen es viel zu sehen und erleben gibt. Auch den sportlichen Aktivitäten steht nichts im Weg. In dem oben genannten Schulzentrum befindet sich ein Sportverein. Zudem garantieren Tennisanlagen, Reitmöglichkeiten und Golfplätze, sowie das Allwetterbad mit Wellnesslandschaft ein ideales Freizeitangebot.

In Lintorf bietet zudem auch viel Kultur, wie zum Beispiel zwei Kirchen, altertümliche Gebäude, wie zum Beispiel das historische Gasthaus Gut Porz aus dem 17. Jahrhundert, das auch über die Grenzen der Stadt bekannt ist oder eine der ältesten erhaltenen

Wassermühlen der Region Bergisches Land.

Für eine ideale Verkehrsanbindung sorgt zum Beispiel die Buslinie SB55, mit der man direkt in die Stadt Düsseldorf kommt, aber auch weitere Linien in die umliegenden Städte. Mit dem Auto ist es noch einfacher. Über die direkte Autobahnanbindung der A52, A524 und A3 erreicht man die umliegenden Städte schnell und einfach. Auch der Flughafen ist in 10 bis 15 Minuten schnell zu erreichen.

Ausstattung

- Mehrfamilienhaus
- 9 Wohneinheiten
- 3 Einheiten mit großen Terrassen und südwestlicher Ausrichtung
- 6 Einheiten mit großen Balkonen und südwestlicher Ausrichtung
- 9 PKW-Stellplätze
- Grundstücksfläche: ca. 902 m²
- Wohnfläche: ca. 669m²
- Terrassenerneuerung im Jahr 2016
- Balkonsanierung im Jahr 2008
- Heizungsart: Gaszentralheizung
- Baujahr der Heizung: 2003
- Installation einer modernen Wärmedämmung im Jahr 2008
- Gemeinschaftswaschkeller

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

Raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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