Lukrative Kapitalanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern in Ratingen Homberg



Objektbeschreibung

Diese lukrative Kapitalanlage mit Entwicklungspotential besteht aus einem ca. 1.011 m² großen Grundstück, welches mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Sie befindet sich in dem ideal angebundenen Ratinger Stadtteil Homberg.

Die zwei Mehrfamilienhäuser wurden ca. im Jahr 1800 gebaut. Auf ca. 690 m² Wohn- und Gewerbefläche befinden sich auf jeweils drei Etagen (EG, 1.OG, DG) insgesamt acht Wohneinheiten und ein Gewerbe inklusive einer weiteren dazugehörigen Wohneinheit.

Das der Straße zugewandte Objekt ist teilweise in einem Fachwerkhausstil gebaut, besitzt eine gesamte Wohn- und Gewerbefläche von ca. 470m² und verfügt über zwei Eingänge. Über den Eingang im Innenhof erreicht man die folgenden Wohnungen:
- zwei Dachgeschosswohnung mit jeweils ca. 42m² und 47m²
- Dachboden (Hier ist zu prüfen, ob ein Ausbau möglich wäre)

Über den zweiten Eingang am hinteren Teil des Objektes erreicht man die folgenden

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Wohnungen:
- ca. 72m² große Erdgeschosswohnung (komplett renoviert und saniert)
- zwei Wohnungen im 1.OG mit jeweils ca. 43m² und 54m² (eine dieser Wohngen ist frisch renoviert und die andere Wohnung befindet sich in einem sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand)

Das Erdgeschoss besteht zudem aus einem Gewerbe mit direktem Anschluss an die dazugehörige Wohnung mit einer Größe von insgesamt ca. 212 m². Diese Wohnung ist zudem auch vom Innenhof zu erreichen.

Das Objekt welches sich auf dem hinteren Teil des Grundstückes befindet, besitzt eine gesamte Wohnfläche von ca. 215m², wurde 1996 grundsaniert und besteht aus drei Wohneinheiten. Die Einheit im Erdgeschoss ist ca. 79m², die Wohnung im 1.OG ca. 75m² und die Dachgeschosswohnung ca. 60m² groß.

Die derzeitige Jahresnettomiete liegt bei ca. 4,50 €/m², woraus sich eine Rendite von 4,1 % ergibt. Diese Rendite könnte noch deutlich gesteigert werden, da die aktuellen Mietpreise im Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete von ca. 7 bis 9 €/m² und mögliche Modernisierungen noch Potential bieten. Des Weiteren stehen zur Zeit zwei Wohneinheiten leer und werden aufgrund des Verkaufs nicht neu vermietet.

Beide Objekte sind mit einer Zentralheizung ausgestattet und teilen sich einen Öl-Tank aus dem Jahr 1998. Die Heizung wurde im Jahr 2015 im Vorderhaus noch erweitert.

Wenn wir Ihr Interesse wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Termin mit Ihnen und lassen Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_1249
PLZ:	40882
Ort:	Ratingen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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

Preise

Kaufpreis:	780.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	4,64 % inkl. gesetzlicher MwSt €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 690 m²
Grundstücksgröße:	1.011 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1800

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch:	121.6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	10.08.2030

Lage

Umgeben von Feldern liegt der idyllische Wohnort Homberg. Er ist ein Stadtteil von Ratingen und gehört zu der Kreisstadt Mettmann.
Homberg eignet sich durch seine ideale Anbindung in Kombination mit der ländlichen Lage perfekt für Familien.

Viele weitere Faktoren heben diesen Ortsteil als besonders attraktive Wohnlage hervor, da er zum Beispiel eine Vielzahl von Freizeitangeboten bietet und vor allem im sportlichen Bereich bleiben hier keine Wünsche offen. Hier befinden sich ein Fitnessstudio und ein Sportverein. Doch auch wer an der frischen Luft und in freier Natur Sport machen möchte, wird in diesem Stadtteil fündig werden, denn auch ein Golfplatz ist Teil dieses Städtchens. Für Kinder bietet der beliebte Indoorspielplatz einen wunderbaren Ort zum Austoben.

Auch die Bildung kommt hier nicht zu kurz, denn Homberg besitzt zwei Grundschulen und ist somit besonders für junge Familien bestens geeignet. In den umliegenden Städten finden sich alle weiteren Schulformen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Tankstellen, befinden sich in direkter Nähe oder sind gut mit dem Auto zu erreichen. Hiermit ist für eine gute Infrastruktur gesorgt. Die Bushaltestellen ”Ratingen Dorfstraße”, ”Ratingen Grashofweg” und ”Ratingen Ulmenstraße” sind jeweils in ca. 3 Fußminuten erreicht und sorgen für eine optimale und schnelle Anbindung an den Nahverkehr.

Die Nähe zu den wichtigsten Hotspots der Umgebung ist gegeben. Der Düsseldorfer Flughafen befindet sich nur ca. 15 Autominuten entfernt. Die Ratinger Innenstadt erreichen Sie in nur ca. 10 Autominuten. Umliegende Städte, wie Düsseldorf und Essen, sind bequem über die nahegelegene Autobahn 44 erreichbar. Diese wird voraussichtlich planmäßig zum Jahr 2022 ausgebaut, wodurch sich die Anbindung sogar noch verbessert.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Ausstattung

- zwei Mehrfamilienhäuser

- 8 Wohneinheiten

- eine Gewerbeeinheit inklusive einer weiteren, dazugehörigen Wohneinheit

- Ist-Rendite: 4,1 % (bei aktuell zwei Leerständen)

- Ist-Faktor: 24,18 (bei aktuell zwei Leerständen)

- Soll-Rendite: 6,7%

- Soll-Faktor: 14,79

- ca. 1.011 m² Grundstück

- ca. 690 m² Wohnfläche

- Öl Zentral Heizung aus dem Jahr 1998

- 9 PKW-Stellplätze

- Teilweise Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems im Vorderhaus im Jahr 1995

- Grundsanierung vom hinteren Haus im Jahr 1996

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