8-Parteienaus in top Lage von D-Flingern - Aufteilungsbewilligung liegt vor!



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine lukrative Kapitalanlage in zentraler Lage von Düsseldorf-Flingern an. Geschäfte des täglichen Bedarfs und direkte Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe und machen die Gegend zu einer der gefragtesten Lagen.

Dieses gepflegte Mehrparteienhaus wurde ca. im Jahr 1959 erbaut und verfügt über acht Wohneinheiten (Von ca. 30 m² bis ca. 88 m² Wohnfläche). Insgesamt hat das Haus ca. 426 m² vermietbare Fläche und das Grundstück ist ca. 173m² groß.
Alle Einheiten sind rückstandlos vermietet und die Wohnungen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurde immer wieder regelmäßig in die Immobilie investiert und eine Balance aus Altbaucharm und modernem Wohnen geschaffen. Geheizt wird entweder über Gasetagenheizungen (5 Einheiten) oder über Nachtspeicheröfen (3 Einheiten). Regelmäßige Wartungen und Instandsetzungen sind

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

selbstverständlich durchgeführt worden.

Die Wohnungen sind teilweise mit Parkett-, Laminatboden und Fliesen ausgestattet. Die jeweiligen Bäder sind konstant modernisiert und saniert worden und die Räume bieten das gefragte Altbaufeeling. Dazu kommen zu jeder Einheit noch Balkone / Terrassen, die sich über die komplette Breite des Hauses erstrecken und nach Süden ausgerichtet sind.

Die aktuelle Nettomiete beträgt 53.484,00 EUR/ Jahr. Dies entspricht einer durchschnittlichen Miete von 10,46 EUR/m². Hier besteht noch Entwicklungspotenzial, um die marktüblichen Mieten zu erreichen.
Eine weitere attraktive Nutzung bestünde darin, die Einheiten in Eigentumswohnung aufzuteilen und separat zu veräußern. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Bauaufsichtsbehörde Düsseldorf liegt bereits vor.

Nach Erhalt und Prüfung Ihrer vollständigen Kontaktdaten, stellen wir Ihnen gerne weitere und detaillierte Unterlagen, wie Mietaufstellung, Grundrisse, Flurkarte, Baulastenauskunft etc. zur Verfügung. Der Energieausweis wird aktuell erstellt und zeitnah vorgelegt.

Einen Besichtigungstermin und ein ausführliches Beratungsgespräch können jederzeit vereinbart werden.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_1973
PLZ:	40233
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	5,355 % €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 426 m²
Grundstücksgröße:	173 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1959
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energiebedarf:	124.9 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	31.10.2031

Lage

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Flingern Nord ist derzeit der wohl aufstrebensten Stadtteile Düsseldorfs und erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Durch seine von Altbauten geprägten Straßen versprüht dieses Viertel seinen Charme und gehört mit ca. 23.800 Einwohnern zu einem der größeren Stadtvierteln in Düsseldorf.
Flingern Nord befindet sich östlich der Stadtmitte und grenzt an Düsseltal, Gerresheim und Flingern Süd und wird oft als Szeneviertel bezeichnet.
In diesem Stadtteil finden Sie ein großes Angebot von internationaler Küche. Diverse Restaurants, Cafés, sowie Einzelhandel und Fachgeschäfte bieten eine kulinarische Vielfalt.
Die vorwiegend jüngeren Bewohner von Flingern Nord suchen gerne im seit 2005 eröffneten Stadtwerkepark oder in diversen Kleingartenanlagen Erholung.
Flingern Nord wird durch die Bahnlinie Düsseldorf-Wuppertal von Flingern Süd getrennt und bildet so einen eigenen Stadtteil.
Die Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinien 706, 708 und 709, die U-Bahnlinien 71, 72, 73, 75 und 83 sowie diversen Buslinien perfekt abgedeckt. Die Bundesstraßen 7 und 8 schaffen eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz, wie die A3, A46, A52 und bietet einen schnellen Anschluss in nahe gelegene Städte, unter anderem nach Duisburg, Essen oder Krefeld.
In Flingern Nord finden Sie alle Schulformen sowie diverse Kindergärten und -tagesstätten.

Ausstattung

- Mehrfamilienhaus
- 8 Wohneinheiten
- ca. 426 m² Wohnfläche
- ca. 173 m² Grundstücksfläche
- Jahresnettomiete 53.484,00 EUR / Jahr
- durchschnittlicher Quadratmeterpreis 10,46 EUR / m²
- Dachboden
- Keller mit Kellerverschlägen für die Mieter
- Gartenbereich
- 5 Einheiten mit Gasthermen und 3 Einheiten mit Nachtspeicherheizungen
- Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vorhanden und bestätigt

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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