Sichere Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial - Wohn- und Geschäftshaus mit 14 Einheiten



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine attraktive und sichere Kapitalanlage in zentraler Lage von Düsseldorf Flingern an. Geschäfte des täglichen Bedarfs und direkte Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Gegend zu einer der gefragten Wohnlagen von Düsseldorf.

Dieses gepflegte Mehrparteienhaus ist im Jahr 1956 erbaut worden und verfügt über 14 Mieteinheiten. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 1.192,02 m² und unterteilt sich in ca. 420,92 m² Gewerbe- (3 Einheiten) und ca. 771,1 m² Wohnanteil (11 Einheiten). Alle Einheiten sind rückstandslos vermietet und befinden sich in guten Zuständen. Fast alle Einheiten werden über eigene Gasthermen beheizt, mit Ausnahme von zwei Wohneinheit, in der zweiten sowie der dritten Etage, die mit Nachtstromspeicheröfen gewärmt werden.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

In einer diesen Einheiten ist aber auch bereits eine Gastherme installiert, die jedoch nicht alle Räume beheizt.

Die Größen der Wohnungen liegen zwischen ca. 53 und 109 m². Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei große Wohnungen, in den Etage 2 – 4 jeweils drei Einheiten. Jede Wohnung besitzt mindestens einen Balkon.

Der Gewerbeanteil ist an einen Handwerksbetrieb in dritter Generation vermietet und teilt sich in zwei Büroflächen im Erdgeschoss des Haupthauses und die große Halle, mit ca. 275 m², im Hinterhof auf. Dazu gehören noch zwei große Garagen. Die Mietverträge sind vor kurzem um 10 weitere Jahre verlängert worden und somit ist das Gewerbe in den nächsten Jahren sicher vermietet. In den 90ern wurden die beiden Büros von Wohnraum in Gewerbe umgewandelt und eine Rückumwandlung wäre in der Zukunft durchaus denkbar.

Die aktuelle Jahresnettomiete liegt bei 118.852,68 EUR. Dies entspricht einer durchschnittlichen Miete von 8,47 EUR/ m². Hier besteht noch großer Spielraum, um die marktüblichen Mieten zu erreichen. Eine Erweiterung des Dachgeschosses bietet Ihnen zusätzliches Entwicklungspotenzial, da man die zwei leere Mansarden, mit entsprechender Genehmigung, zu nutzbaren Wohnungen umwandeln könnte. Eine Voranfrage beim Bauamt wurde bisher nicht gestellt.

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_2058
PLZ:	40233
Ort:	Düsseldorf

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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

Preise

Kaufpreis:	2.700.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	4,76 % inkl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 771 m²
Grundstücksgröße:	751 m²
Gesamtfläche:	1.192 m²
Gewerbefläche:	421 m²

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Baujahr:	1956
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	F
Energiebedarf:	161.6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	20.06.2025

Lage

Flingern Nord ist derzeit einer der aufstrebendsten 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 Stadtviertel 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 von diversen Buslinien perfekt abgedeckt. Die Bundesstraßen 7 und 8 schaffen eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz, wie die A3, A46, A52 und bieten 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

- 14 Mieteinheiten

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- 11 Wohneinheiten

- 2 Büros und 1 Werkstatt im Hinterhof

- 2 Garagen

- vermietbare Fläche 1.192,02 m²

- davon 771,1 m² Wohnfläche und 420,92 m² Gewerbefläche

- Jahresnettokaltmiete 118.852,68 € (8,47 €/m² im Durchschnitt)

- Gewerbeverträge laufen bis 2032

- weiteres Mietsteigerungspotential

- Heizsystem: Gasthermen und 2 Einheiten mit Nachtstromheizung

- Keller mit Verschlägen für die Mieter und Allgemeinflächen

- eventuell erweiterbarer Dachmansarden

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