

Neuer Preis! Düsseldorf- Düsseldorf : Top gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großer Halle in Bestlage



40237 Düsseldorf

Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 680,00 m²
Kaufpreis: 2.150.000,00 EUR

Scout-ID: 137717485



Ihr Ansprechpartner:

mercurion real estate GmbH

Herr Dirk Schröllkamp

E-Mail: d.schroellkamp@mercurion.de

Tel: +49 2159 921610

Mobil: +49 172 2620991

Web: <http://www.mercurion-realestate.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	531,00 m ²
Nutzfläche ca.:	523,00 m ²
Etagenanzahl:	7
Schlafzimmer:	11
Badezimmer:	9
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1955
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	183,60 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1955

Vermietet: Ja

Provision für Käufer: 5,95%

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Maklercourtage in Höhe von 5,95% inklusive der ges. Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis an die Firma mercurion real estate GmbH zu bezahlen.

Neuer Preis! Düsseldorf- Düsseldorf : Top gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großer Halle in Bestlage



40237 Düsseldorf

Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 680,00 m²
Kaufpreis: 2.150.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Top- Lage

Dieses äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus liegt auf der Humboldtstr. in Düsseldorf- Düsseldorf; einer der besten Adresse im Düsseldorfer Immobilienmarkt!

In dem potenzialstarken Objekt befinden sich 7 gut ausgestattete Wohnungen, zwei Büros und eine große Halle mit befahrbarer Rampe in den Keller.

Aufteilung:

EG: 2 Büroeinheiten mit zusammen 83qm.

Wohnungen:

- 1. OG - 5 Zi. Wohnung 130qm mit Balkon
 - 2. OG - 2 Zi. Wohnung plus Wintergarten und Dachterrasse
 - 3. + 4. OG - je 1 Zi. Wohnung 36qm
 - 3. + 4. OG - je 2. Zi. Wohnung 73qm mit Balkon
 - 5./6. OG - Maisonettwohnung 132qm mit Balkon
- Alle Einheiten sind vermietet.

Die durchschnittliche Miete liegt weit unter dem aktuellen Mietspiegel.

Aktuell werden für die Wohnungen im Durchschnitt € 7,30/qm kalt berechnet. Der Mietspiegel liegt in dieser Lage bei € 13,50 - 14,50/qm.

Unterstellt man die nächste Erhöhung innerhalb der Kappungsgrenze (15%) liegt die nächste Sollmiete bei € 92.000 p.a.
Perspektivisch sollte die Miete auf € 13,50/qm steigen, so dass mit den Gewerbesteuer ca. € 132.000 p.a. netto kalt zu erzielen sind.

Ausstattung:

Alle 7 Wohnungen und die beiden Büros wurden permanent modernisiert.

Die alte Ölheizung wurde 2018 durch eine neue Gaszentralheizung ersetzt.
Der Energieausweis wurde vor dem Austausch der Heizungsanlage erstellt.
Die Stromverteilung im Keller wurde ebenfalls 2018 erneuert.
Teilweise wurden Fenster ausgetauscht. Der Boden der Dachterrasse im 2. OG. wurde neu abgedichtet.
In den meisten Wohnungen sind die Bäder in den letzten Jahren sukzessive renoviert worden.
Alle Wohnungen verfügen über Gegensprechanlagen zur Haustüre.

Durch die Hofeinfahrt gelangen Sie zu einer befahrbaren Halle mit Rampe, die ins Unterschoss führt. Die Halle wird z.Zt. renoviert und von einem Handwerksunternehmen genutzt.

Lage:

Das Düsseldorfer Zooviertel (Düsseltal) zählt zu den meist gesuchten Wohngebieten der Landeshauptstadt. Reizvolle Stadthäuser und repräsentative Villen auf meist alteingewachsenen Grundstücken sowie ein attraktives Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Stadtteilzentrum und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zeichnen diese Lage aus. Mit dem PKW erreichen Sie in wenigen Minuten die A52 und das Kreuz Breitscheid sowie die Düsseldorfer Innenstadt. Die Fahrzeit zum Flughafen und zu den linksrheinischen Stadtteilen Ober- und Niederkassel beträgt rund 10- 15 Minuten.

Sonstiges:

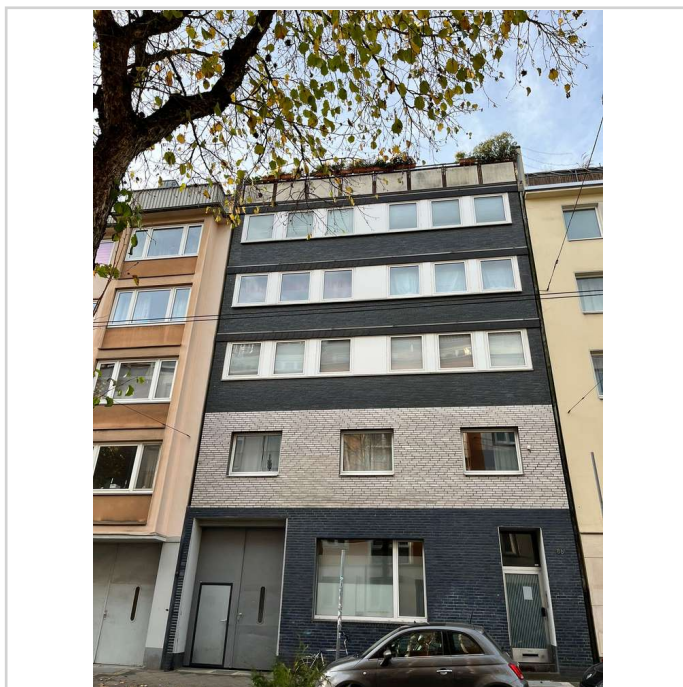
Bei Interesse registrieren Sie sich bitte auf unserer Homepage

www.mercurion-realestate.de

über das Kontaktformular.

Sie erhalten von uns ein umfangreiches Exposé.

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Auskünften des Auftraggebers, daher übernehmen wir für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



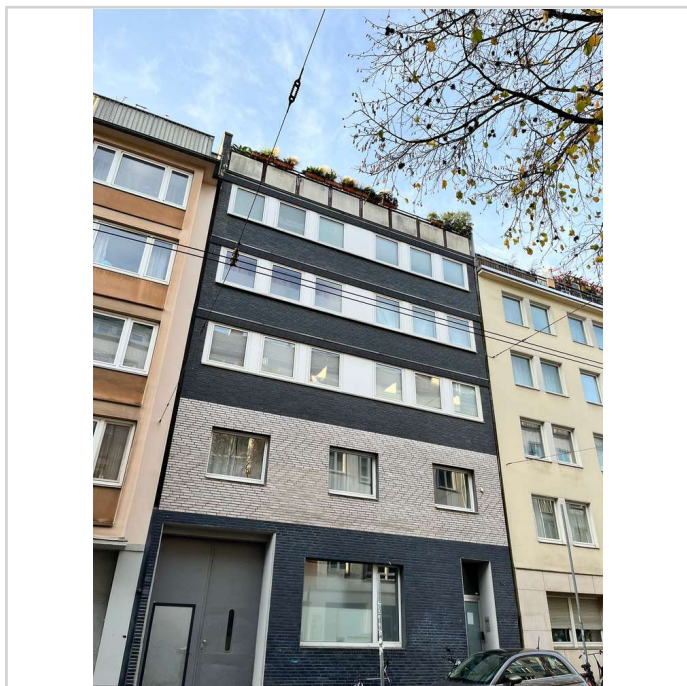
Hausansicht

Neuer Preis! Düsseldorf- Düsseldorf : Top gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großer Halle in Bestlage



40237 Düsseldorf

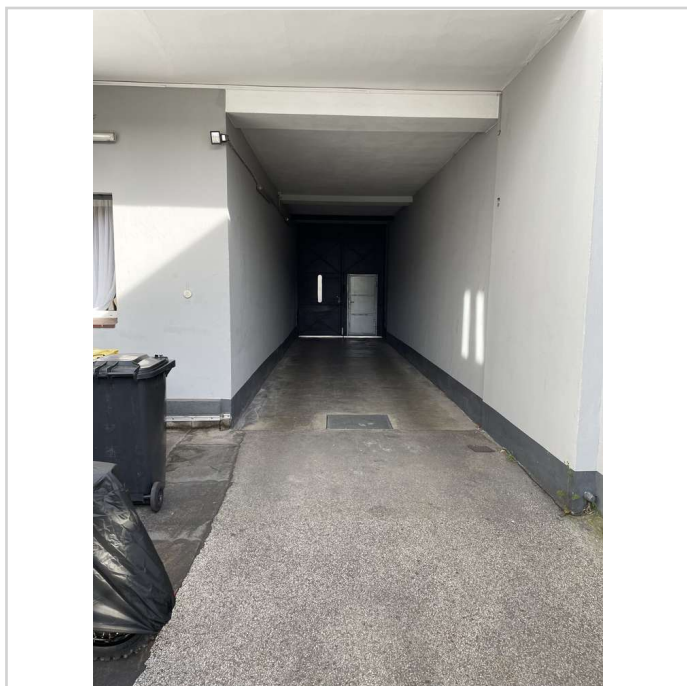
Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 680,00 m²
Kaufpreis: 2.150.000,00 EUR



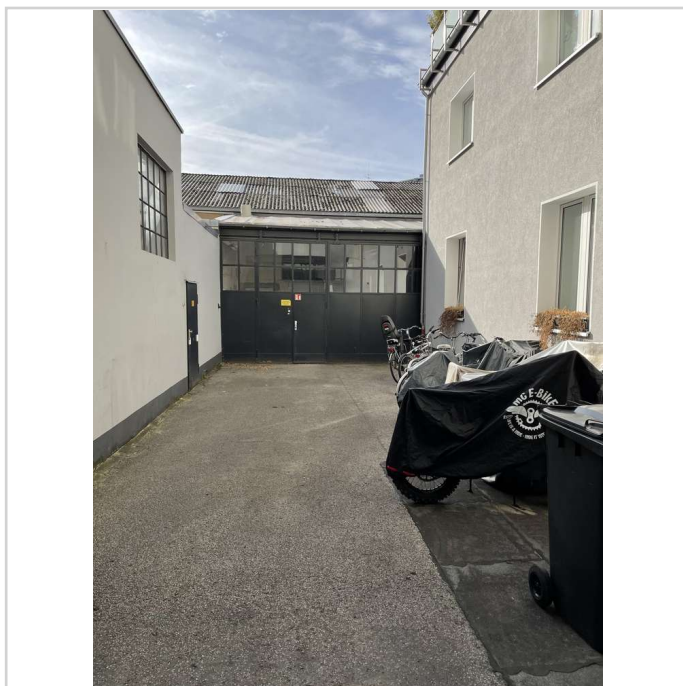
Hausansicht



Hausansicht



Einfahrt



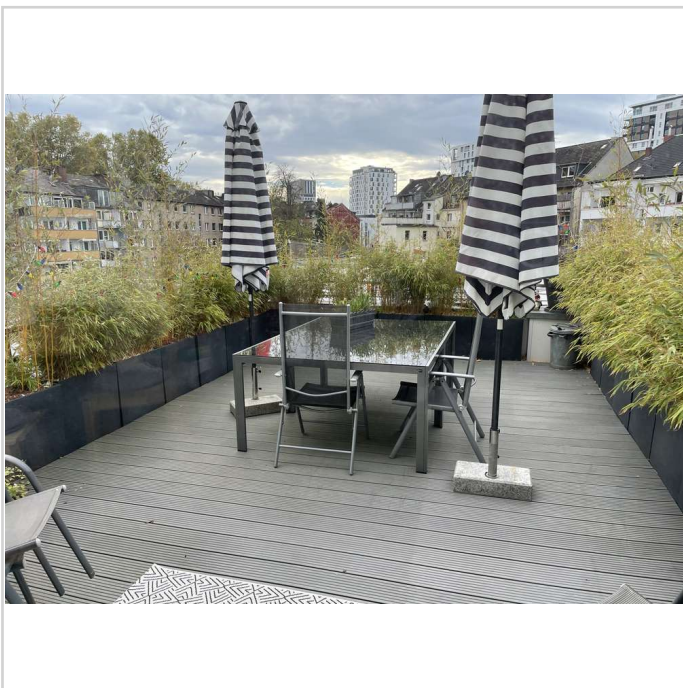
Hof

Neuer Preis! Düsseldorf- Düsseldorf : Top gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großer Halle in Bestlage

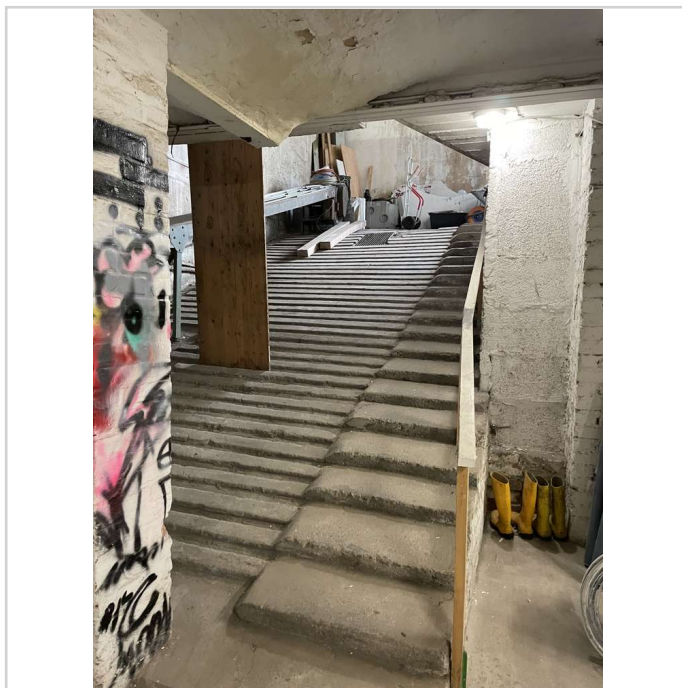


40237 Düsseldorf

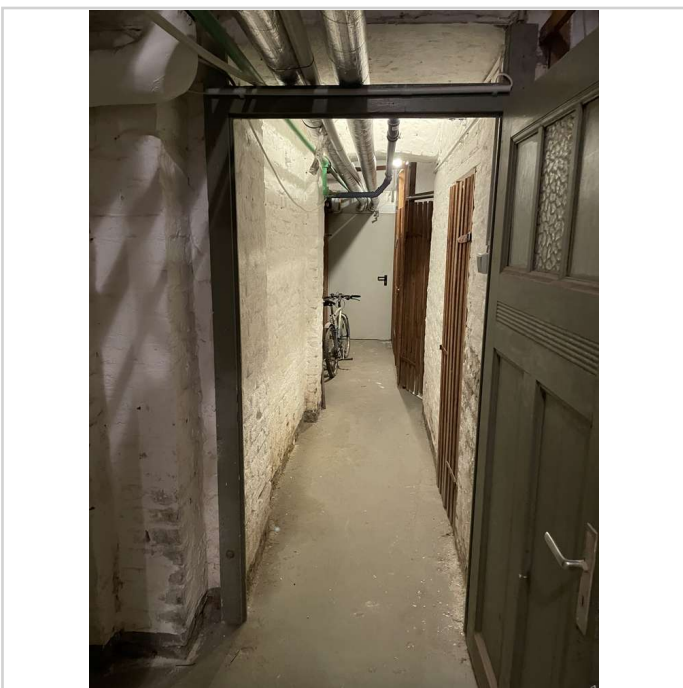
Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 680,00 m²
Kaufpreis: 2.150.000,00 EUR



Dachterrasse



Kellerrampe



Keller



Gaszentralheizung

Neuer Preis! Düsseldorf- Düsseldorf : Top gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großer Halle in Bestlage



40237 Düsseldorf

Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 680,00 m²
Kaufpreis: 2.150.000,00 EUR

