



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé
**Verkauft! Vermietetes Stadthaus mit
Perspektive in Düsseldorf Flingern**

Objekt-Nr.:
67284-7707



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Verkauft! Vermietetes Stadthaus mit Perspektive in Düsseldorf Flingern

Kaufpreis
1.350.000 €

 232 m²
Wohnfläche (ca.)

 8
Zimmer

 347 m²
Grundstück (ca.)

 1910
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	1.350.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	27.984 €

Die Immobilie

Objekt-Nr 67284-7707

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	232 m ²
	Zimmer	8
	Grundstück (ca.)	347 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	313 m ²

Räume und Flure Anzahl Etagen 2

Weitere Informationen verfügbar ab vermietet

Zustand und Bauart Kategorie Gehoben
Baujahr 1910
Zustand gepflegt

Beschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein sehr interessantes Angebot mit Perspektive und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als reine Kapitalanlage mit aktuell 5 Mieteinheiten oder als Mischnutzung mit einer späteren Eigentümerwohnung im Erdgeschoss und Gartengeschoss mit anteiliger Fremdvermietung und oder Generationen Wohnen - Vieles ist möglich!

Sie erwerben ein Haus in einem sehr gepflegten Zustand welches fortlaufend instandgehalten bzw. modernisiert wurde. Denkmalschutz besteht nicht!

Die Erdgeschosswohnung ist mit einem lebenslangen Wohnrecht belegt. Die übrigen Wohneinheiten sind vermietet, die Mietverhältnisse, welche teilweise seit vielen Jahren bestehen, sind zu übernehmen.

Die angegebene Mieteinnahme bezieht sich auf die Ist Miete und ist steigerungsfähig. Nach Ablauf des Wohnrechtes bietet sich eine Eigennutzung in Verbindung mit dem Gartengeschoss oder ein Steigerungspotenzial der Erträge durch eine Neuvermietung an.

Ausstattung

- Stadthaus / Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1910 Umbau/Anbau 1965 und 1993
- insgesamt 5 Wohneinheiten und 1 Rechtsanwaltspraxis, davon aktuell 5 Einheiten vermietet
- das Erdgeschoss ist mit einem lebenslangen Wohnrecht belegt
- kalkulierter Jahresmietwert bei Vollvermietung aller Einheiten ca. EURO 45.000,00 netto

Aufteilung:

Gartengeschoss: ca. 81 m² Nutzfl. mit separatem Eingang und Verbindung zum Treppenhaus und alleiniger Gartennutzung, aktuell als Rechtsanwalts Praxis genutzt.

EG/Hochparterre: Wohnung mit ca. 82,00 m² Wohnfl., Terrasse, Wohnrecht

1. Obergeschoss: Appartement mit ca. 37,00 m² Wohnfl. vermietet

1. Obergeschoss: Appartement mit ca. 42,00 m² Wohnfl. vermietet

2. Obergeschoss: Appartement mit ca. 33,00 m² Wohnfl. vermietet

2. Obergeschoss: Appartement mit ca. 38,00 m² Wohnfl. vermietet

Lage

Das hier angebotene stilvolle und charmante Stadthaus liegt im Herzen von Flingern nahe des Hermannplatzes, ein Bereich der sich zum neuen In-Viertel von Düsseldorf entwickelt hat. Ein freundliches Wohnviertel mit Flair, stilvollen Altbauten, Alleebäumen und einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten in unmittelbarer Nähe.

Restaurants, Kneipen und Cafés sowie Galerien, Werkstätten und Ateliers belegen den Neuen Geist, der hier Einzug gehalten hat. Auch die kleinen Läden, in denen man Sie und Ihre Wünsche kennt, gibt es hier noch. Der Hermannplatz mit seinem prächtigen, alten Baumbestand liegt direkt nebenan. Vom Grafenberger Wald trennen Sie nur einige Minuten und von der City nur ein paar Straßenbahnstationen.

Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr:

Flingern ist an die S-Bahn Rhein-Ruhr durch die S-Bahnhöfe Düsseldorf-Flingern und Düsseldorf-Wehrhahn angeschlossen. (S5, S8, S28, S1, S6 und S 11) Alle Linien führen über den Düsseldorfer Hauptbahnhof. Von Flingern aus ist der Hauptbahnhof sehr schnell zu

erreichen. Die Stadtbahnlinien U 71, U 72, U 73, U 75 und U 83 sowie die Straßenbahnlinien 706, 708 und 709 verbinden Flingern mit der Innenstadt, Oberkassel, Düsseltal, Grafenberg, Eller, Bilk und weiteren Stadtteilen sowie Neuss und Ratingen und die Straßenbahn hält fast vor der Haustür.

Als gefragte und bevorzugte Adresse bekannt, ist die Lage idealerweise für Menschen, die kurze Wege in das Stadtleben, aber auch ins Grüne bevorzugen.

Der Stadtteil wird Sie begeistern!

Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inklusive Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren!

Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionsfrei!

Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 01.08.2022

Endenergieverbrauch Wärme: 174 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: F

Baujahr: 1903

Energieverbrauchsausweis



Endenergieverbrauch	174 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr (Energieausweis)	1903
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	31.07.2032

Ihr Ansprechpartner

Name	Jochen Wesseling
Telefon	0211-58050529
Ort	40479 Düsseldorf
E-Mail	info@schnorrenberger.de
Homepage	https://www.schnorrenberger.de

Lage und Umgebung

40233 Düsseldorf - Flingern Nord





Frontansicht



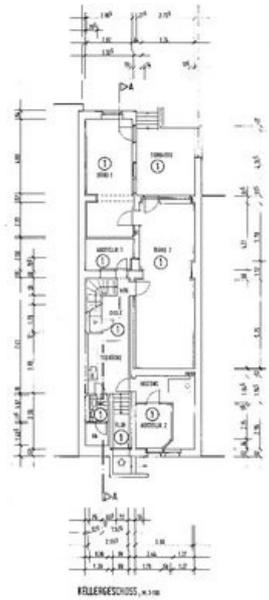
Gartenansicht



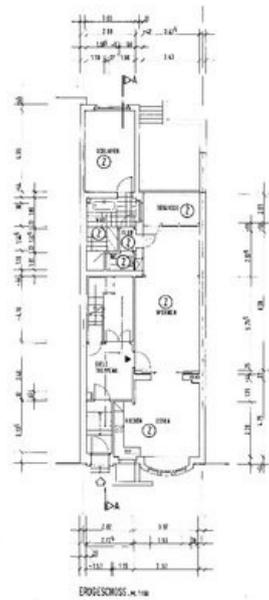
Hauseingang



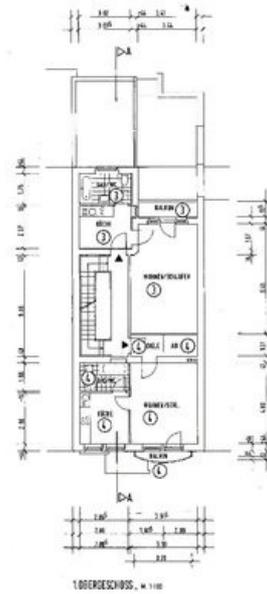
Treppenhaus



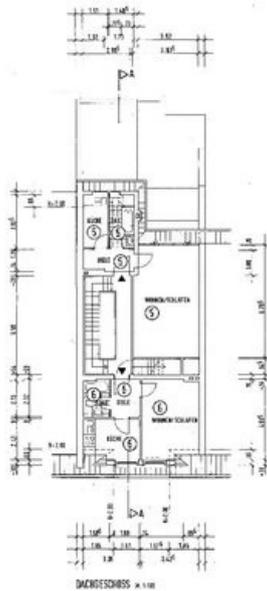
Grundriss Keller



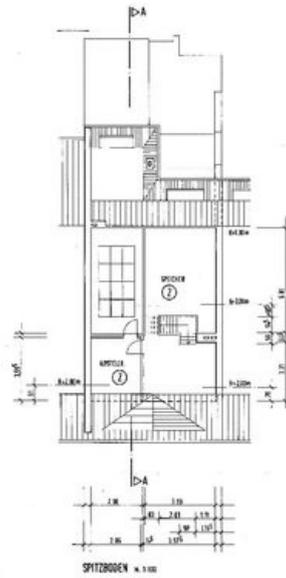
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden