



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé
Ein Kauf mit Perspektive! 2
Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohn- und 2
Gewerbeeinheiten

Objekt-Nr.:
67284-7907



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Ein Kauf mit Perspektive! 2 Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten

Kaufpreis
1.200.000 €

 446 m²
Wohnfläche (ca.)

 21
Zimmer

 586 m²
Grundstück (ca.)

 1902
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	1.200.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	50.139 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	67284-7907	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	446 m ²
	Zimmer	21
	Grundstück (ca.)	586 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	687 m ²
	Sonstige Fläche (ca.)	241 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
Weitere Informationen	verfügbar ab	vermietet
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1902
	Zustand	gepflegt

Sonstige

Heizungsart

Etagenheizung

Beschreibung

Das hier angebotene Immobilienangebot richtet sich an Investoren und Kapitalanleger mit Weitsicht, die auch Spaß an Entwicklungen und Optimierungen haben.

Bei einer aktuellen Durchschnittsmiete von Euro 6,08 ergibt sich ein großes Potenzial für die Zukunft. Die um die Jahrhundertwende gebauten Häuser sind solide, gepflegt und verfügen noch über den sogenannten Altbau Charme. Eine Jahresnettomiete in Höhe von ca. Euro 71.000,00 p.a. ist in Kürze realisierbar und nach erfolgreichen Mieterhöhungen und teilweise noch durchzuführende Neuvermietungen realistisch.

Hier sind insbesondere die Treppenhäuser, die hohen Räume mit Raumhöhen von teilweise über 3 Metern, Wohnungsinnentüren und die Holzbalkendecken mit Holzböden erwähnenswert.

Das Hinterhaus mit drei Wohneinheiten sowie das Hofgebäude, wo sich aktuell ein Atelier/Werkstatt befindet erreicht man über die Tordurchfahrt bzw. den Tordurchgang (siehe Fotoseite).

Ausstattung

- Altbaucharme mit angenehmen Raumhöhen und schönen Treppenhäusern
- 8 Wohneinheiten verteilt auf Vorder- und Hinterhaus
- 2 Gewerbeeinheiten - Ladenlokal im Vorderhaus und ein Hofgebäude (Atelier und oder

Werksatt)

- Tordurchfahrt
- die Einheiten werden mit Nachtstromspeicherheizungen beheizt
- Kunststofffenster
- ein Haus mit großem Potenzial in gefragter und vermietungssicherer Lage

Lage

Gerresheim liegt im Osten Düsseldorfs. Benachbarte Stadtteile sind im Norden Grafenberg und Ludenberg, im Westen Flingern-Nord und im Süden Vennhausen und Unterbach. Im Osten grenzt Gerresheim an die Stadt Erkrath im Kreis Mettmann an. Gerresheim ist ein Stadtteil von Düsseldorf und liegt im Osten der Stadt an den Randhöhen des Niederbergischen Landes. Die ehemals eigenständige Stadt ist eine von vier städtischen Siedlungen, die sich im Mittelalter auf dem heutigen Düsseldorfer Stadtgebiet entwickelt haben. Die Ursprünge des Ortes liegen in einem Frauenstift des 9. Jahrhunderts. Der Name des Ortes wurde durch die dort ansässige Gerresheimer Glashütte über Deutschland hinaus bekannt. 1909 wurde Gerresheim nach Düsseldorf eingemeindet; der Ort hat den Charakter einer eigenständigen Kleinstadt bewahrt.

Der Stadtteil hat knapp 30.000 Einwohner und eine Fläche von ca. 6,74 Quadratkilometern. Die Anbindung an den ÖPNV ist als sehr gut zu bezeichnen. Angebote für den täglichen Bedarf sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten können auf der benachbarten Benderstraße erreicht werden.

Gerresheim wird im Norden und Osten von Wäldern begrenzt, die über ausgedehnte Spazier- und Wanderwege verfügen. Zahlreiche Attraktionen wie der Wildpark, die Rennbahn, verschiedene Biergärten oder Reitställe liegen zwar in den Nachbarstadtteilen, sind aber von Gerresheim aus bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Rund um

das Kölner Tor haben sich zahlreiche gastronomische Betriebe angesiedelt, die bei gutem Wetter die Fußgängerzone als große Terrasse nutzen.

In Gerresheim finden regelmäßig ein Weihnachtsmarkt sowie im Herbst ein Weinfest statt.

Sonstiges

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

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. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt.

Maklerprovision: Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar. Der Käuferanteil beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer und ist fällig, verdient und zahlbar mit Abschluss des Kaufvertrages.

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: Bedarfsausweis gültig von: 26.11.2018

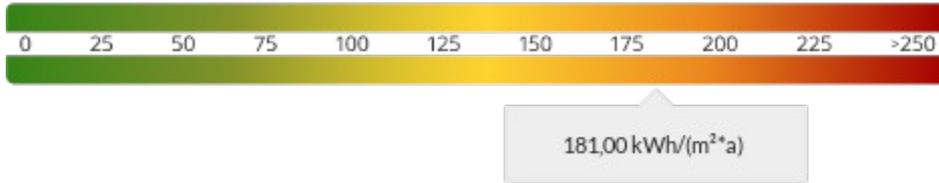
Endenergiebedarf Wärme: 181 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Strom

Energieeffizienzklasse: F

Baujahr: 1902

Energiebedarfsausweis



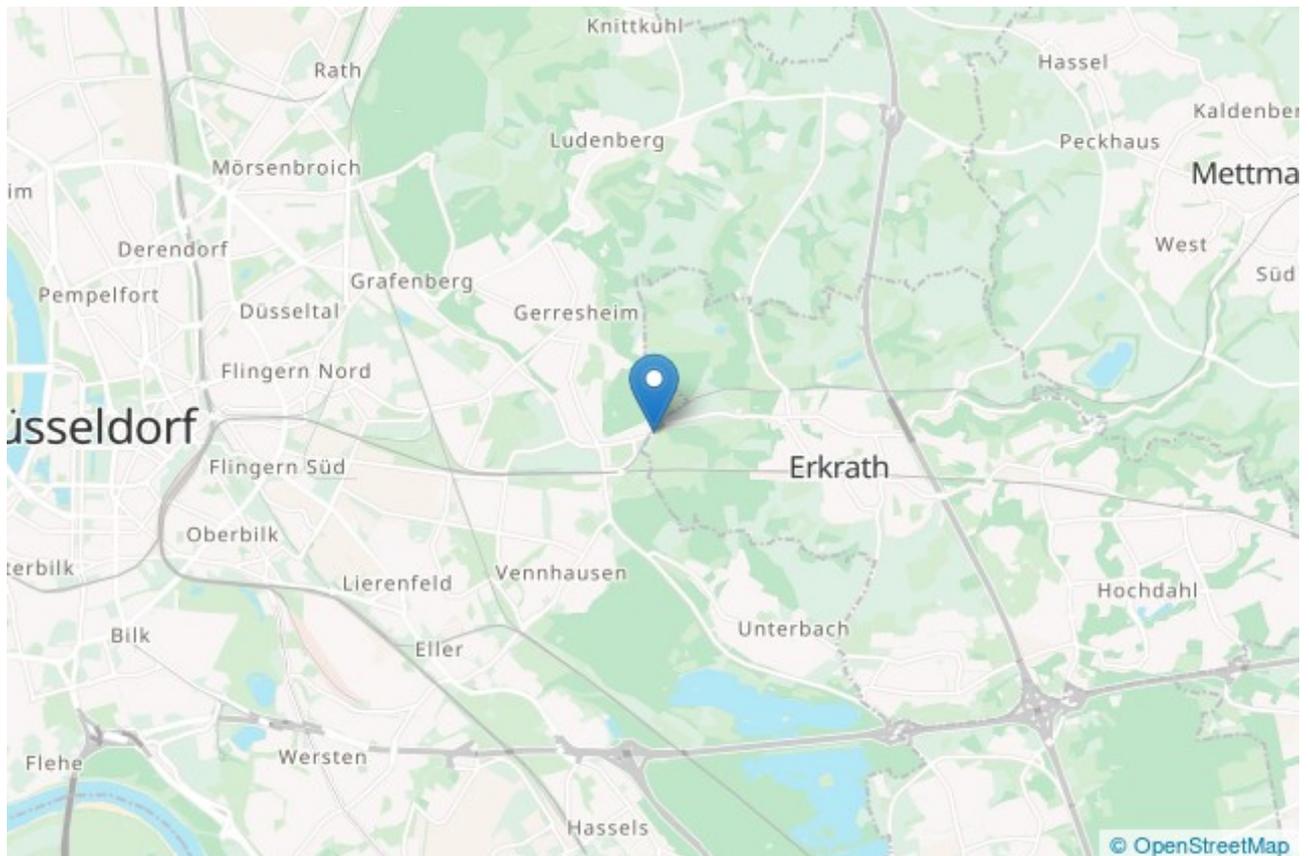
Endenergiebedarf	181 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Elektro
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	25.11.2028

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

40625 Düsseldorf - Gerresheim





Hausansicht Vorderhaus



Hausansicht Hinterhaus



Rückansicht



Hofansicht



Treppenhaus



Treppenhaus



Schlafzimmer (freie Whg.)



Wohn-/Essbereich (freie Whg.)



Wohn-/Essbereich



Schlafzimmer



Duschbad



Küche



Hausansicht Vorderhaus