



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé
**Investment in Bestlage (mit 2 freien
Wohnungen ca. 245 QM) von Alt-Oberkassel:
Eckhaus 4 WE+Garagen**

Objekt-Nr.:
64311-4556



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Investment in Bestlage (mit 2 freien Wohnungen ca. 245 QM) von Alt-Oberkassel: Eckhaus 4
WE+Garagen

Kaufpreis
3.180.000 €

 **451 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **16**
Zimmer

 **332 m²**
Grundstück (ca.)

 **1972**
Baujahr

 **6**
Stellplätze

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	3.180.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	80.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	2.1 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	64311-4556	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	6
	Stellplätze	3
	Garagenanzahl	3
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	451 m ²
	Zimmer	16
	Grundstück (ca.)	332 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	451 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Wohneinheiten	3
	Anzahl Balkone	8
Weitere Informationen	verfügbar ab	2 von 4 vermietet

	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1972
	Zustand	teil/vollrenoviert
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen
	Kamin	✓

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde 1972 mit 4 Einzelgaragen auf einem 332 m² großen Eck-Grundstück im alten Kern von Oberkassel erstellt. Sie verfügen hier über 4 Wohneinheiten in überaus gefragten Wohnungsgrößen, es gibt einen Fahrstuhl, dieser führt Sie zu insg. drei 4-Zimmer Wohnungen (davon eine aktuell aufgeteilt in 3,5 Zimmer und separates Messe Apartment). Außerdem verfügen Sie über eine große 3 Zi. Maisonette Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss (Ausbau genehmigt). Insbesondere in dieser Lage von Alt-Oberkassel eine absolute Rarität.

Die Wohnfläche beträgt insg. circa 450 m², nebst Kellerräumen und Garagen + PKW Außenstellplätzen.

Das Gebäude ist bereits real und WEG-rechtlich aufgeteilt, Sie erwerben ALLES komplett. Es sind insg. 8 Grundbücher (4 WE und 4 Garagen/ Teileigentum). Vier Wohnungsgrundbücher und vier Teileigentumsgrundbücher.

Diese Liegenschaft wurde kontinuierlich werterhaltend instandgehalten (z. B.

Wärmedämmung Fassade, andere Außenanlagen und Technik). Alle Einheiten befinden sich in einem überwiegend gepflegten, renovierten Zustand.

Aufteilung (aktuelle):

Erdgeschoss: Entree nebst Kellerräumen und Garagen sowie Pkw Außenstellplätzen. Alle vermietet.

1. Obergeschoss: Drei Zimmer Wohnung (Mietvertrag von 2016) nebst kleinem Messe Apartment (Zusammenlegung/ Rückbau mit Wohnung im darüberliegenden 2. OG grundsätzlich möglich. Als solche auch grundbuchlich eingetragen).

2. und 3. Obergeschoss: Ebenso jeweils ca. 124 m² bzw. 121 m² Wfl., beide 4 Zimmer, große Küche, Diele, Bad, Gäste WC, Balkone seitlich und hinten.

Mietverträge wurden gekündigt und bis Ende April 2024 leer !!!!!

Besonders interessant für Käufer mit teilweise Eigennutz Vorhaben oder für Kinder bzw. Familienangehörige!!

Wenn Sie diese beiden übereinander liegenden Einheiten verbinden hätten Sie ca. 245 Quadratmeter zur Verfügung !!!

4. OG und Dachgeschoss: ca. 82 m² über 2 Ebenen (Maisonette), 3 Zi., Küche, Diele, Bad, 2 Balkone, je vorne und hinten.

Vermietet seit 01.04.2020.

Allg. Hinweis: Es erfolgte in den letzten 3 Jahren keine Mieterhöhung! Sie haben ein durchschnittliches Mieterhöhungs-Potenzial von ca. 10-15 %, hier auf alle Einheiten bezogen. Einzelne Wohnungen gegebenenfalls mehr !!

Die teuerste Wohnung war gerade mal mit 14,20 EUR pro Qm vermietet, hier also hohes

Entwicklungspotenzial, insbesondere auch aufgrund der seltenen Wohnungsgrößen. Übliche Quadratmeterpreise in diesem Stadtteil / Vergleichsmieten starten bei ca. 16-17 EUR pro Qm.

Fazit:

Nur selten wird eine vergleichbare Immobilie in dieser Lage angeboten ! Beste Wertsicherungsmöglichkeit für Ihr Kapital, investieren Sie hier in bester Lage von Alt-Oberkassel.

Ausstattung

Besonderheiten/ Details:

- Jahres Nettomiete EUR ca. 80.000,00.
- Gebäude befindet sich auf Eck-Grundstück
- Das Gebäude ist bereits real- und WEG rechtlich aufgeteilt, Sie erwerben ALLES komplett.
- zentrumsnahe, gesuchte Wohnlage von D-Oberkassel, Nähe Rheinallee
- gesuchte, da perfekte Wohnungsgrößen 3- und 4 Zimmer !! (sehr selten)
- alle WE mit Balkon, Tageslichtbädern und Kamin !
- teilweise mit Einbauküchen (Inventar)
- auf dem Grundstück ruhen keine Baulasten
- komplette Wärmedämmung der Fassade vorhanden
- Personenaufzug vorhanden!!!
- alle Fenster wurden ausgetauscht
- Heizung von Oktober 2001
- 2 Einheiten werden frei !!! bis Ende April 2024

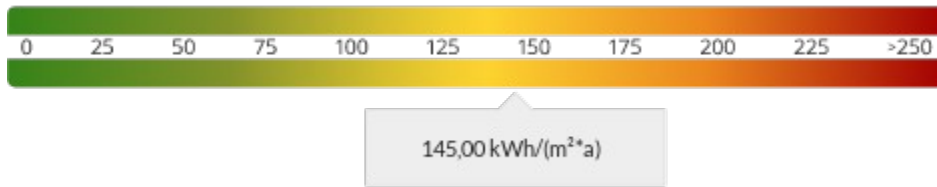
Es stehen dann ca. 245 Qm zur freien Verfügung, übereinander liegend, hier im 2. OG und 3. OG !!! besondere Gelegenheit für Eigennutzer!

Lage

Die Immobilie befindet sich in dem alten Kern Oberkassels, dem beliebtesten Wohnbereich dieses Stadtteils, mittendrin, nur wenige 50 Metern der Rheinallee, im Umfeld alter Patrizierhäuser. Die Infrastruktur ist erstklassig. Alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der nahen Einkaufsstrasse. Von dort aus fahren Straßenbahnen und Busse sowohl in die Düsseldorfer Altstadt, als auch ins linksrheinische Umfeld. In der Freizeit bieten sich die nahen Rheinwiesen für Spaziergänge und tolle Radtouren an. Abends erfrischt man sich in einer lebendigen Kneipszene oder auch in erstklassigen Restaurants.

Haupteinkaufsstraße Oberkassels ist die Luegallee, wo alles für den täglichen Bedarf geboten wird. Und - passend zum Flair des Stadtteils - auch ein wenig mehr, denn dort haben sich auch zahlreiche exklusive Boutiquen, Delikatessengeschäfte, Dekorationsläden mit zum Teil ausgefallenem Interieur angesiedelt. Oberkassel ist einer der begehrtesten Stadtteile Düsseldorfs

Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf	145 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Öl
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	18.02.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Rainer Grund - Norbert Röhrlich
Telefon	0211/55 8 55-0
Ort	40547 Düsseldorf
E-Mail	info@lomborg24.de
Homepage	https://www.schnorrenberger.de

Lage und Umgebung

40545 Düsseldorf - Oberkassel





Titel



Detail



Wohnen 2. OG



Balkon 2. OG



Esszimmer 2. OG



Wohnen 1. OG



Wohnen 1. OG



Küche 1. OG



Kind 1. OG



Schlafen 1. OG



Wohnen 4. OG



Wohnen 4. OG



Ausblick 4. OG



Schlafen 4. OG



Balkon 4. OG



Dachgeschoss



Ausblick vorne



Bad 4. OG



Bad 2. OG



Badezimmer



Raum



Titelbild



Rückansicht



Frontansicht