# Kapitalanlage in gefragter Lage von Düsseldorf Oberkassel



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine lukrative Kapitalanlage in beliebter Lage von Düsseldorf-Oberkassel an. Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein direkter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe.

Dieser gepflegte Altbau wurde im Jahr 1908 erbaut und verfügt über sieben vermietete Einheiten bestehend aus sechs Wohnungen (von ca. 45 m² bis 98 m²) und einem kleinen Gewerbe im Hinterhof. Dazu kommt eine vermietete Gartenfläche im hinteren Teil des Grundstücks.

Die vermietbare Fläche beträgt ca. 533 m² und das Grundstück hat eine Fläche von ca. 933 m².
Erweiterungsmöglichkeiten bietet das bereits teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Nach vollständiger Genehmigung, die Sie beim Bauamt Düsseldorf beantragen können, gewinnen Sie hier ca. 30 m² weitere Wohnfläche.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Alle Einheiten sind rückstandlos vermietet und die Wohnungen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. In den letzten Jahrzenten wurde immer wieder in die Immobilie investiert und eine Balance aus Altbaucharm und modernem Wohnen geschaffen. Geheizt wird entweder über Gasetagenheizungen oder über die Gas-Zentralheizung. Regelmäßige Wartungen und Instandsetzungen sind selbstverständlich durchgeführt worden und können dokumentiert werden.
Die Wohnungen sind teilweise mit Laminat, Holzdielen, Parkett und Fliesen ausgestattet. Die jeweiligen Bäder sind konstant modernisiert und saniert worden und die hohen Decken bieten das gefragte Altbaufeeling.

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt 56.160,00 EUR, was ca. 9,76€/m² entspricht. Hier besteht noch Entwicklungspotenzial um die ortsüblichen Vergleichsmieten zu erreichen und Sie können auch mit der Erweiterung/ Ausbau des Dachgeschosses höhere Mieteinnahmen generieren.

Nach Erhalt und Prüfung Ihrer vollständigen Kontaktdaten, stellen wir Ihnen gerne weitere und detaillierte Unterlagen wie Mietaufstellung, Grundrisse, Flurkarte, Baulastenauskunft etc. zur Verfügung.

Für einen Besichtigungstermin und bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_1231 |
| **PLZ:** | 40547 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Nach Vereinbarung |
| **Objektart:** | Zins und Renditeobjekt |
| **Objekttyp:** | Mehrfamilienhaus |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Anlage |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 1.690.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 4,64 % € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 449 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 933 m² |
| **Nutzfläche:** | 521 m² |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1908 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieverbrauch:** | 123.6 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 02.12.2029 |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

## Lage

Oberkassel befindet sich auf der linken Rheinseite und westlich der Düsseldorf Altstadt und zählt, durch den wunderbaren Ausblick auf die Düsseldorfer Skyline, zu den exklusivsten Stadtteilen in Düsseldorf. Der Stadtteil grenzt im Norden und Osten an den Rhein, im Süden an Niederkassel und im Westen an Düsseldorf-Heerdt.
Der Bereich um die Hauptachse Luegallee bildet den Mittelpunkt von Oberkassel. Hier finden sich alle möglichen Geschäfte für den täglichen Bedarf, Fachgeschäften und Boutiquen. Auch verschiedene Ärzte und Fachärzte sowie Apotheken sind vorhanden.
Das reiche und internationale gastronomische Angebot ist für die Einwohner von Oberkassel von hohem Wert.
Durch die direkte Nähe zum Rhein bietet Oberkassel mit den weitläufigen Rheinwiesen viele Möglichkeiten für Freizeit-Aktivitäten, wie zum Beispiel Joggen oder für einen entspannten Spaziergang am Wochenende mit dem Hund. Des Weiteren finden Sie zahlreiche Fitness- und Sportstudios, welche zum Beispiel Yoga, Pilates oder Personal Training anbieten. Eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten dieses Stadtviertels, ist die alljährliche Rheinkirmes auf den Oberkasseler Rheinwiesen. Diese ist die größte Kirmes am Rhein und eines der größten Volksfeste in Deutschland. Hier lohnt sich ein Besuch.
Die Verkehrsanbindungen in das Zentrum von Düsseldorf sind durch die U-Bahnlinien 70, 74, 75, 76, 77 und verschiedenen Buslinien perfekt abgedeckt. Die Bundesstraße 7 verbindet Oberkassel schnell mit benachbarten Städten, wie zum Beispiel Neuss und Mönchengladbach. Den Düsseldorfer Flughafen erreich Sie in ca. 15 Minuten und den Hauptbahnhof in ca. 12 Minuten mit dem Auto.
In Oberkassel wird Bildung großgeschrieben, so finden Sie hier zwei Grundschulen, das Städtische Comenius-Gymnasium sowie die private Japanische Internationale Schule. Außerdem mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten.

## Ausstattung

- Kapitalanlage in gefragter Lage

- 7 vermietete Einheiten (6 Wohnungen und 1 Gewerbe)

- Dachgeschosswohnung nur teilweise genehmigt

- ca. 45 m² - 98 m² Wohnungen

- 2 - 4 Zimmer

- ca. 933 m² Grundstücksfläche

- Ca. 533 m² vermietbare Fläche

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Gas-Zentralheizung / Gasetagenheizungen

- Altbaucharm

- gepflegte Bäder

- 56.160,00 EUR Jahresnettomiete

## 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