



QUENTEL IMMOBILIEN

Kapitalanlage in Düsseldorf Oberbilk – Objekt Nr. 202140227



Zinshaus in zentraler Lage – Vulkanstraße 30, 40227 Düsseldorf



Eckdaten

Objektart: Mehrfamilienhaus / Zinshaus	Objektnummer: 202140227
Wohnfläche: 407 m ²	Zimmer: 16
Wohneinheiten: 7	Etagen: 3 + DG
Baujahr: nicht bekannt; erste Pläne von 1877	Bezug: komplett vermietet
Heizungsart: Gastetagenheizung & Nachtspeicher	Energieträger: Gas & Strom
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis	Energieeffizienzklasse: D
Energiekennwert: 128,4 kWh/(m ² a)	

Kaufpreis: € 1.160.000,-

Käufercourtage: 3,57% inkl. 19% Umsatzsteuer

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus liegt zentral in Düsseldorf-Oberbilk mit kurzer Anbindung zum Hauptbahnhof und sämtlichen öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Haus besteht insgesamt aus 7 Wohneinheiten (WE), vier davon im vorderen, der Straße zugewandten Teil und drei im rückwärtigen Gebäudeteil.

Die Größe der vier Wohnungen beträgt zwischen 70m² und 83m². Die Wohnfläche der drei rückwertigen Wohneinheiten beträgt jeweils 32m². Die Jahres-Netto-Kaltmiete beträgt € 38.880,-

Das genaue Errichtungsjahr ist nicht bekannt. Erste Planunterlagen datieren auf das Jahr 1877. Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet. Der Keller ist ein Gewölbekeller; die Geschossdecken sind Holzbalkendecken. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Die Straßenfront im Erdgeschoss ist verputzt. Die Obergeschosse besitzen eine Ziegelsteinfassade. Die Rückfront des Hauses ist verputzt. Die Fensteranlagen bestehen aus Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung.

Die Nachbarbebauung zu beiden Seiten ist um jeweils 1 zusätzliches Stockwerk höher, eine Ausbaureserve erscheint realisierbar.



Sanierte 1-Zimmer Wohnung

Ausstattung

Zwei der drei WE im Hinterhaus sind innerhalb der letzten 2 Jahre vollständig saniert worden. Die Böden bestehen aus Laminat und Fliesen. In den übrigen Wohnungen ist ebenfalls überwiegend Laminat eingebracht. Die Bäder der sanierten Wohnungen sind modern, die restlichen Bäder haben einen einfachen bis mittleren, zeitgemäßen Standard.

Die Beheizung der Wohnung im vorderen Teil erfolgt über Gasetagenheizungen, die WE im hinteren Anbau verfügen über Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserbereitung erfolgt jeweils dezentral über Durchlauferhitzer/Boiler. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Kellerraum.

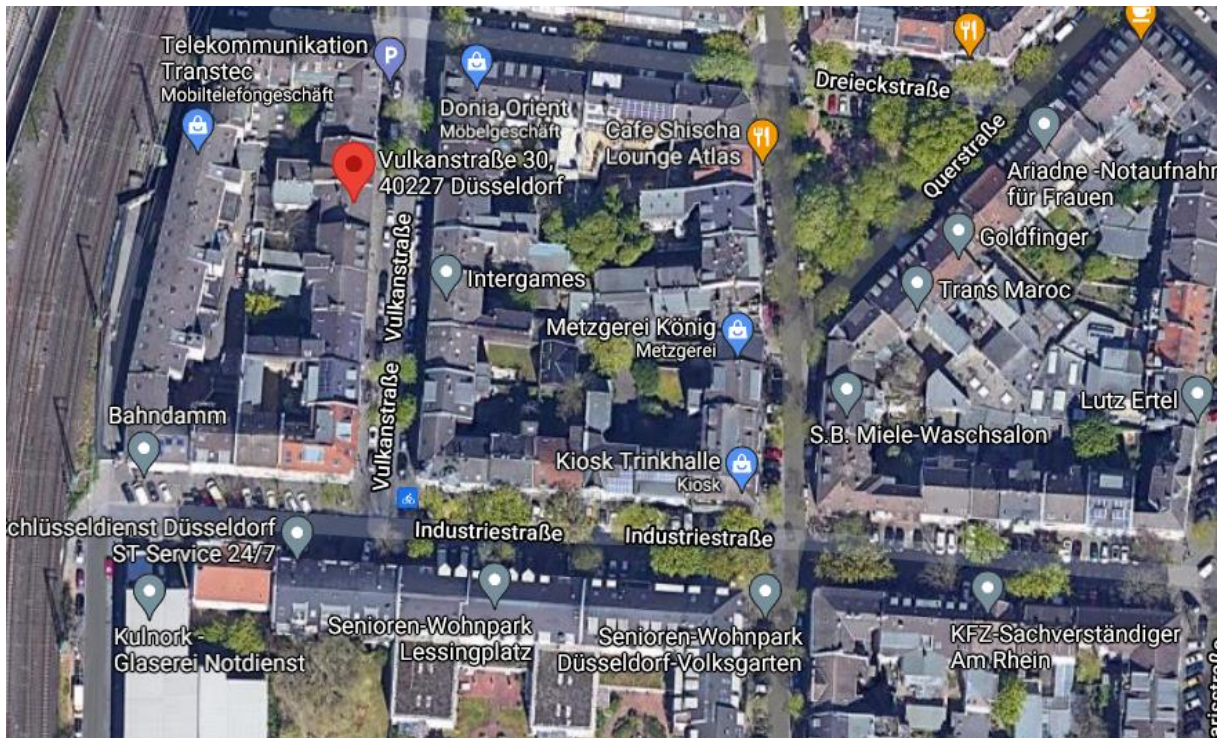
Auf dem Grundstück befindet sich im rückwertigen Teil eine Gartenlaube, die vorwiegend durch eine Mieterin genutzt wird.



QUENTEL IMMOBILIEN



Treppenhaus



Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Oberbilk. Oberbilk liegt östlich von Bilk, der Friedrichstadt und von Stadtmitte. Nördlich schließt sich Flingern-Süd an. Oberbilk ist ein dicht besiedelter, zentrumsnaher und zum Stadtbezirk 3 gehörender Stadtteil. In der Vergangenheit prägte die Eisen- und Stahlindustrie den früheren Arbeiterstadtteil. Heute ist der Stadtteil ein multikulturelles Viertel. Die Gentrifizierung hat begonnen, beschränkt sich aktuell jedoch (noch) auf einzelne Inseln.

In der unmittelbaren Umgebung der Immobilie befindet sich ein breites Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs. Der öffentliche Personen- und Nahverkehr und der Düsseldorfer Hauptbahnhof sind innerhalb von fünf Gehminuten erreichbar. Trotz der Nähe zu den Gleisanlagen ist durch den rückseitigen massiven Bebauungsriegel keine erhöhte Lärmemission gegeben. Das Parken in der Vulkanstrasse ist weitgehend Anwohnern vorbehalten.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Quentel
 Tel. 0173-1949726
 Email: mq@quentel-immobilien.de