

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Düsseldorf - Bezirk 1**

**Top 10Fam. MFH in gutem Zustand in beliebter  
Innenstadtlage/ Pempelfort**



**Objekt-Nr. OM-250598**

## **Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Merscheim  
Telefon: 0173 6665048

40211 Düsseldorf - Bezirk 1  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Etage	4. OG
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	485,00 m <sup>2</sup>
Etagen	5	Sonstige Flächen	160,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	485,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme	Nettomiete Soll	73.824
Preis pro m <sup>2</sup>	3.395,00 €	Nettomiete Ist	73.824
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	23,24
Modernisierung Jahr	2024	BK umgelegt	19.560 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	10

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes 10 Parteien MFH in guter Innenstadtlage auf der Karl Anton Str. in 40211 ( Pempelfort ). Das Objekt hat einige Vorteile für den Investor, wenig Verwaltungsaufwand da, Alle bis auf eine Einheit haben die gleiche Größe so um 50 m<sup>2</sup> und ist auch immer nur an eine Person vermietet was die NK-Abrechnung extrem vereinfacht!. Außerdem bietet zukünftig einen Umstellung auf Pauschalmiete an !? Auch ist das Objekt z.Z. mit ca. 12,- Euro/ m<sup>2</sup> im Schnitt ca. 3 Euro unter der Vergleichsmiete und ca. 4-5 Euro unter dem was tatsächlich im direkten Umfeld verlangt wird. Also ist eine deutliche Renditesteigerung auch Kurzfristig ( in den nächsten 5 Jahren ) möglich. Die Vermietbarkeit ist mehr als gut i.R. wird eine Wohnung innerhalb von 14 Tagen neu vermietet. Das Treppenhaus könnte mal neu gestrichen werden. Eine Whg. im EG ist komplett neu ca. 30000,- Euro . ! Ansonsten sind keinerlei Investitionen nötig. Auch sparen sie sich den Makler, welcher mit ca. 55.000 zu Buche schlagen würde, alles Weitere im persönlichem Gespräch ! Erstkontakt bitte per Mail an Herrn Frank Merscheim unter f.merscheim@gmx.de

## Ausstattung

Hier erwerben Sie eine sichere und steigerbare KP-Anlage zu einem attraktiven Preis in guter Großstadtlage. Auch sparen sie sich erhöhte Kaufnebenkosten. Es gibt ein paar interessante Dinge die nach Feststellung des tatsächlichen Kaufinteresse besprochen werden. Eine intensive Begehung inkl. einiger Wohnungen ist, verständlicherweise erst nach Bekundung von definitiven Kaufinteresse möglich. Eine Grund Besichtigung des Hauses inkl. Keller DG und meiner WHG hingegen zu jeder Zeit und als Erstbesichtigung.

Bei der Gesamtfl. von ca. 650 m<sup>2</sup> handelt es sich um die gesamte Wohn/Nutzfläche und nicht um Vermietbare Flächen diese liegen bei ca. 485m<sup>2</sup> plus evtl. Ausbaureserven!.

. Ehrliche Kaufinteressenten werden professionell behandelt und man wird zu einer für beide Seiten fairen Entscheidung kommen.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad

## Sonstiges

Sehr geehrter Interessent,

Düsseldorf liegt im allgemeinen Immobilienbarometer mit seinen Preisen noch ziemlich weit unten, das wird sich aber in naher Zukunft ändern und wir werden wieder das Preisniveaus aus der Corona Zeit und darüber hinaus bekommen wo solch ein Haus spielend ca. 2,2 Mio. Euro gebracht hätte. Aber hätte hätte Fahrradkette ich bin Realist und lebe im hier und jetzt, also habe ich mich für runter entschieden! Wer bereit ist einen realistischen Preis zu bezahlen der kann hier durchaus eine vernünftige Rendite Immobilie mit steigerungspotenzial erwerben. Welche Div. Vorteile gegenüber anderen Immobilien aufweist.

1. Keine Maklergebühren
2. Fernwärmeheizung bereits vorhanden somit kein Zwangsumbau und vernünftige zahlbare Heizkosten für Ihre Mieter.
3. Wir liegen im Schnitt bei ca. 11-13,- € / m<sup>2</sup> im Umfeld sind es bereits 14,- und mehr.
4. Vernünftige und immer nachgefragte Wohnungsgrößen um 50 m<sup>2</sup>
5. Kein Gewerbe
6. Direkte ruhige und gute Innenstadt Lage, an einer 30er Zone Einbahnstraße .
7. Mietparkplätze direkt vor der Türe für nur 100,- Euro

und vieles mehr!

Gerne stehe ich ihnen Rede und Antwort zu allen Fragen rund um diese Immobilie. Auch eine Besichtigungstermin zur Erstbegehung können sie gerne per Mail ( Erstkontakt ) unter:

f.merscheim@gmx.de vereinbaren danach werden wir uns selbstverständlich per Telefon kurzschießen.

Ich freue mich auf ihre Anfrage und verbleibe,

mfG. Frank Merscheim

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in direkter Innenstadtlage, Fußläufig zur Schadowstr. und dem HBF auf der Karl Anton Str. welche eine Einbahnstraße und 30er Zone ist. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen und die Anbindung an den ÖPNV ist als sehr gut zu bezeichnen.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



DU Bad auswahl

# Exposé - Galerie



DU Bad teil 2



WZ im EG

# Exposé - Galerie



Bürocke im Wohn/Schlafzimmer



Anderes DU-Bad

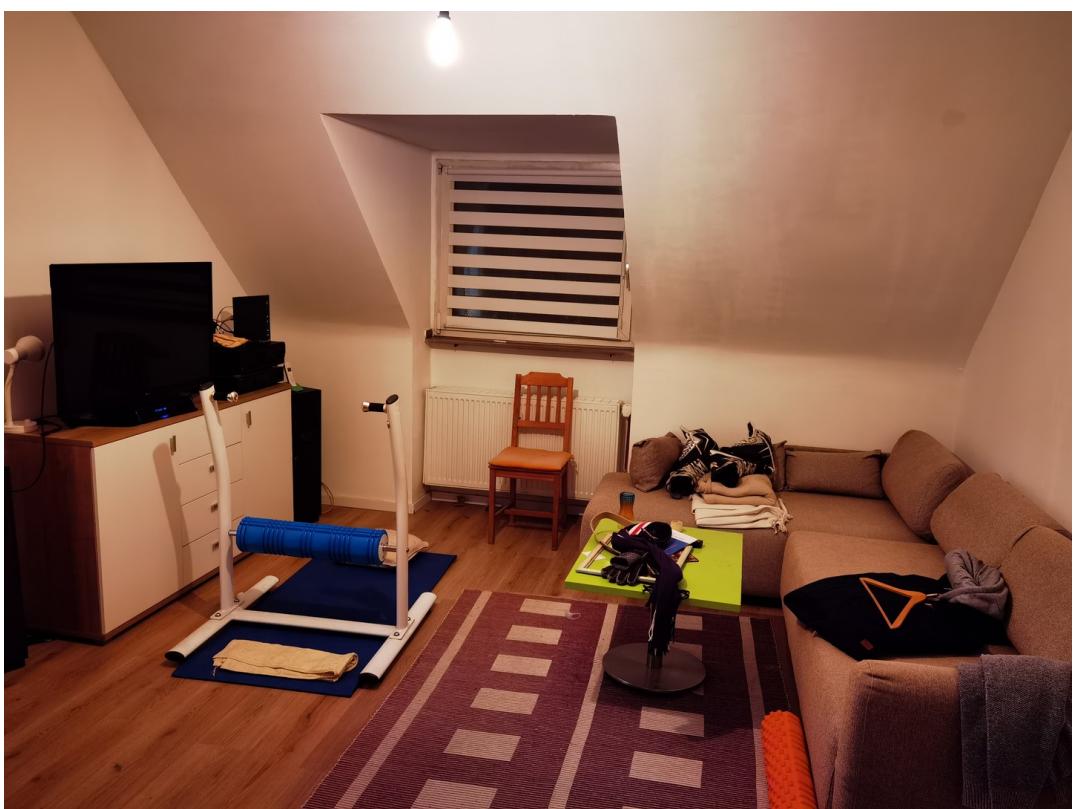


Anderes Du-Bad teil2

# Exposé - Galerie



Ausblick nach hinten vom DG



WZ DG

# Exposé - Galerie



EBK DG Wohnkü



Ausblick nach vorne

# Exposé - Galerie



Wohnkü 1.OG



Wohn/Schlafzi. 1.OG

# Exposé - Galerie



DU-Bad 1.OG



DU-Bad 1.OG teil2



Küche 2. Perspekt. 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG/ 6 WHG identisch