

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Düsseldorf

### Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Düsseldorf-Eller mit starkem Gewerbemieter



Objekt-Nr. OM-448909

#### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.700.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Müller

Gertrudisplatz 4  
40229 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Gesamtfläche	606,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	95.903
Preis pro m <sup>2</sup>	2.805,00 €	Nettomiete Ist	95.903
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	17,70
Modernisierung Jahr	2025	Anzahl Einheiten	8
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in sehr guter Mikrolage von Düsseldorf-Eller, direkt am Gertrudisplatz. Das Objekt ist ein klassisches Bestandsinvestment für Anleger, die keine Projektentwicklung suchen, sondern ein fertig entwickeltes Mehrfamilienhaus mit stabilen Mieteinnahmen und überschaubarem operativem Aufwand.

Die Mietentwicklung wurde in den vergangenen Jahren bereits weitgehend durch den Eigentümer umgesetzt. Dadurch bietet die Immobilie heute ein solides, belastbares Ertragsniveau und einen aus Investorensicht attraktiven Faktor. Angeboten wird das Objekt direkt vom Eigentümer und damit provisionsfrei zum Kaufpreis von 1.700.000 EUR. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei rund 95.903 EUR, das entspricht einem Faktor von ca. 17,75.

### Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in markanter Lage unmittelbar am Gertrudisplatz in Düsseldorf-Eller. Das Gebäude wurde Anfang der 1970er Jahre errichtet, ist voll unterkellert und verfügt über insgesamt 8 vermietete Einheiten. Die Gesamtmietfläche liegt bei rund 606 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 6 Apartments, 1 Maisonettewohnung im Dachgeschoss sowie 1 Apotheke im Erdgeschoss. Aktuell ist das Objekt vollständig vermietet.

Besonders attraktiv ist die Mischung aus wohnwirtschaftlicher Nutzung und langfristig gesichertem Gewerbeanteil. Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist mit rund 200 m<sup>2</sup> an eine Apotheke vermietet. Der Mietvertrag läuft bis September 2035, ist mit einem Index ausgestattet und enthält zusätzlich Verlängerungsoptionen über 2 mal 5 Jahre, was dem Objekt einen verlässlichen und gut kalkulierbaren Cashflow verleiht. Die Immobilie wird seit Generationen als Apothekenstandort genutzt und profitiert dadurch von einer starken lokalen Verankerung.

Die Wohnungen wurden bei Mieterwechseln in den letzten Jahren fortlaufend renoviert, Bäder modernisiert und der Bestand insgesamt gepflegt. Vier Wohnungen verfügen über Balkone. Der Giebel wurde etwa 2006 gedämmt, der Kellerbereich bereits 2002 an den Außenwänden aufwändig isoliert. Die Immobilie präsentiert sich damit als bereits entwickelter und in wesentlichen Punkten modernisierter Anlagebestand.

Die Wohnungen wurden nach Auszug stets renoviert, teilweise modernisiert und die wesentlichen Mietanpassungen wurden bereits umgesetzt. Das Objekt ist damit vor allem für Käufer interessant, die Wert auf einen sofort funktionierenden Bestand mit guter Vermietbarkeit, stabiler Struktur und attraktivem Einstieg legen.

### Ausstattung / Highlights

- Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus
- 8 Einheiten insgesamt
- 6 Apartments, 1 Maisonettewohnung, 1 Apotheke
- Ca. 606 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- Jahresnettokaltmiete ca. 95.732 EUR
- Kaufpreis 1.700.000 EUR
- Faktor ca. 17,75
- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- Langfristiger Apothekenmietvertrag bis 09/2035 mit Verlängerungsoptionen
- Laufende Renovierungen bei Mieterwechseln
- Modernisierte Bäder in mehreren Einheiten
- Vier Balkone auf der Gebäuderückseite

- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D, Endenergiebedarf 126,0 kWh/(m²a)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Das Objekt eignet sich für Kapitalanleger, die ein solides, bereits entwickeltes Mehrfamilienhaus mit stabilem Gewerbenmieter und guter Vermietbarkeit in Düsseldorf erwerben möchten. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist für den Käufer provisionsfrei.

## Lage

Das Objekt liegt in Düsseldorf-Eller direkt am Gertrudisplatz, einem gewachsenen und lebendigen Stadtteilzentrum im Südosten der Landeshauptstadt. Die Mikrolage ist geprägt durch eine bürgerliche Nachbarschaft, gute Nahversorgung und eine sehr ordentliche Infrastruktur. Die Gumbertstraße mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind schnell erreichbar, ebenso das Autobahnkreuz Düsseldorf-Süd. Für den Freizeitwert sorgen unter anderem Schlosspark Eller, Eller Forst und der Unterbacher See.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	139,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

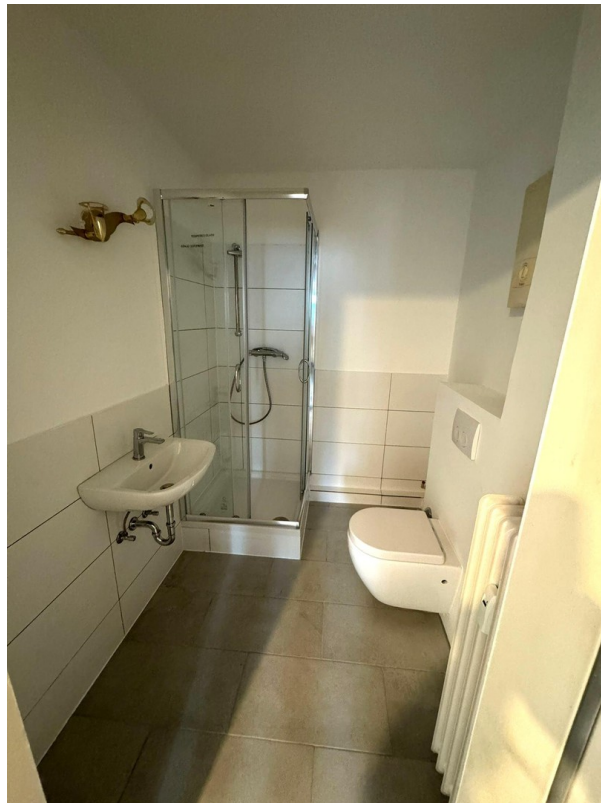


Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Apartment



Duschbad

# Exposé - Galerie



Küche



Eingang Apartment links

# Exposé - Galerie



Appartment Zimmer



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Beispiel



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.-3.OG