

Exposé

Mehrfamilienhaus in Düsseldorf

Von Privat: Attraktives MFH in Düsseldorf – umfassend modernisiert (Effizienzhaus 70), 17 Einheiten



Objekt-Nr. OM-464432

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **3.850.000 €**

Ansprechpartner:
Soylu

Färberstr. 116
40223 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	259,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	31,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	879,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!! Bitte keine Makleranfragen !!

Zum Verkauf steht ein umfassend modernisiertes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 17 Wohneinheiten auf fünf Etagen. Das Objekt wurde in den Jahren 2017–2018 aufwändig kernsaniert und auf den energetischen Standard Effizienzhaus 70 gebracht.

Im Zuge der Maßnahmen wurde zudem das Dach vollständig erneuert und zu drei neuen Wohneinheiten (inkl. Maisonettewohnungen) ausgebaut.

Das Gebäude präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Gesamtzustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau und bietet Investoren ein solides, nachhaltig optimiertes Investment.

Aufteilung der Einheiten:

4 × 1-Zimmer-Wohnungen

12 × 2-Zimmer-Wohnungen

1 × 3-Zimmer-Wohnung

davon im Dachgeschoss:

2 Maisonettewohnungen (Neubau 2018)

1 weitere 2-Zimmer-Wohnung (Neubau 2018)

Der hohe Anteil kleiner Einheiten sorgt für eine sehr gute Vermietbarkeit und spricht eine breite Zielgruppe an.

Wirtschaftliche Kennzahlen:

- Jahresnettokaltmiete: ca. 140.000 € und bietet Anpassungspotenzial bei Neuvermietung, was einer möglichen Steigerung der JNKM auf bis zu ca. 168.000€ entspricht.

- Insgesamt gibt es aktuell 7 Indexmietverträge, die jährlich zu weiteren Mietanpassungen führen.

- Zusätzliche Einnahmen durch Stromeinspeisung des BHKW

Das Objekt generiert einen stabilen laufenden Cashflow bei gleichzeitig attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

Miet- und Wertsteigerungspotenzial:

Aufgrund des hohen Anteils an kleineren Wohneinheiten besteht ein überdurchschnittliches Mietsteigerungspotenzial, insbesondere bei Neuvermietungen.

Die Kombination aus:

- Gefragter Wohnungsgröße

- Guter Lage in Düsseldorf

- Modernisiertem Zustand

ermöglicht eine nachhaltige Optimierung der Mieteinnahmen.

Investment-Highlights:

- Umfassend modernisiert & energetisch optimiert

- Nachhaltiger Zustand ohne kurzfristigen Investitionsbedarf

- Zusätzliche Erträge durch BHKW
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Wohnungsstruktur
- Attraktives Mietsteigerungspotenzial
- Stabiler Cashflow
- Gefragte Lage in wirtschaftsstarker Stadt

Ausstattung

Zustand der Einheiten:

3 Wohnungen: Neubau (2018, Dachgeschoss)

12 Wohnungen: umfassend kernsaniert / modernisiert (überwiegend 2017–2018)

2 Wohnungen: renovierungsbedürftig

Insgesamt besteht kein wesentlicher Renovierungsstau.

Durchgeführte Maßnahmen:

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurden u. a. folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Vollständige energetische Sanierung auf Effizienzhaus-70-Standard
- Neue Fenster in allen Wohneinheiten
- Neue Heizungsanlage inklusive Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen sowie alle Heizkörper
- Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke
- Vollständige Dacherneuerung inkl. Ausbau zu 3 Wohneinheiten
- Neue Feuertreppe im Hinterhof
- Erneuerung von Hauseingangstür, Kellertür und Hinterhoftür
- Neuer Stromverteilerkasten im Keller
- Neu angelegter Gartenbereich

Dieses Mehrfamilienhaus stellt eine attraktive Kapitalanlage mit solider Ertragsbasis und zusätzlichem Entwicklungspotenzial dar.

Insbesondere die Kombination aus energetischer Sanierung, Dachgeschossausbau und stabiler Mieterstruktur macht das Objekt

Energiekennwerte:

- Energetischer Standard: Effizienzhaus 70
- Primärenergiebedarf: 28,6 kWh/(m²·a) zu einer nachhaltigen Investition im aktuellen Marktumfeld.

Weitere Unterlagen (Mieterliste, Flächenaufstellung, Energieausweis etc.) stellen ich Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in gefragter Wohnlage von Düsseldorf. Die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands und zeichnet sich durch eine hohe Wohnraumnachfrage sowie stabile Mietentwicklungen aus.

Die Mikrolage überzeugt durch eine gute Infrastruktur, schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine hohe Attraktivität für Mieter unterschiedlichster Zielgruppen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht vorne Bild 2

Exposé - Galerie



Hauseingangstür



Dach Bild 1

Exposé - Galerie



Dach Bild 2



Dach Bild 3

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten Bild 1



Hausansicht hinten Bild 2

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten Bild 3

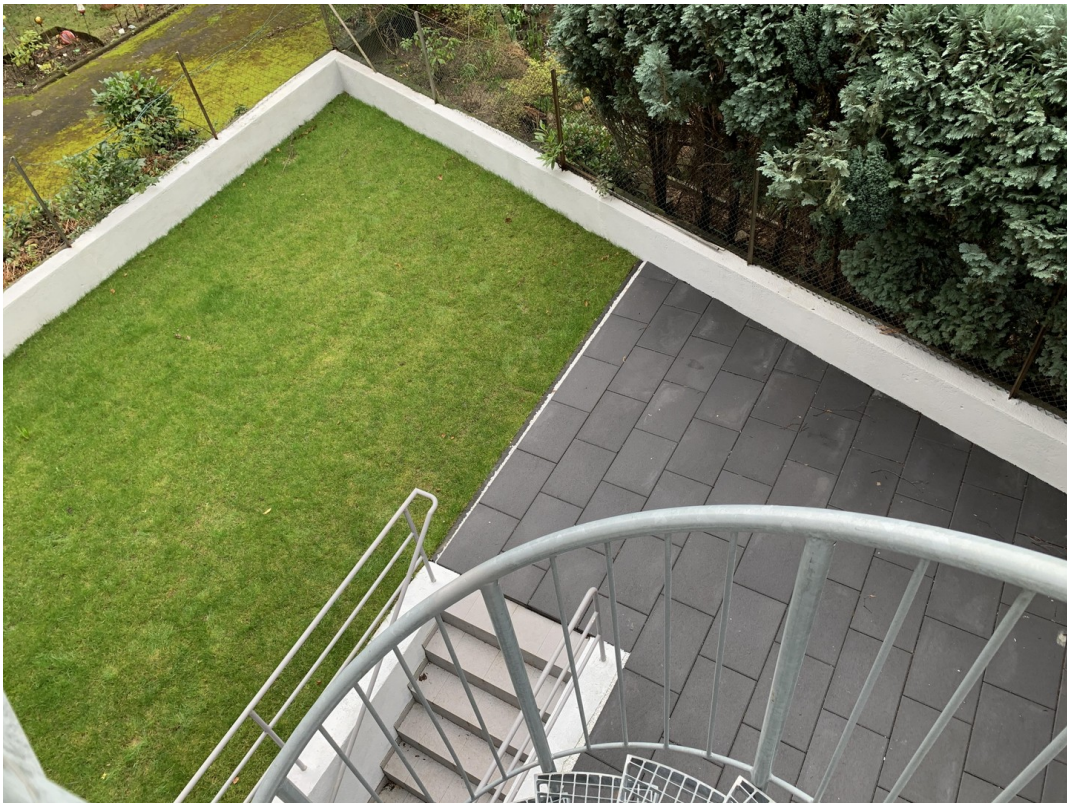


Fahrrad Abstellplatz

Exposé - Galerie

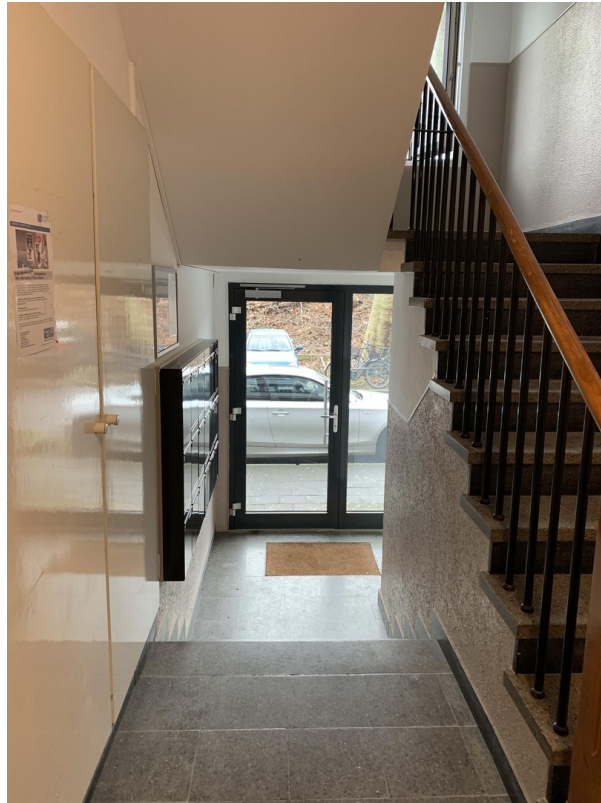


Garten



Gartenansicht oben

Exposé - Galerie



Hauseingang innen



Treppenhaus im DG

Exposé - Galerie



Aussicht aus Balkon



BHKW Vaillant Bild 1

Exposé - Galerie



BHKW Vaillant Bild 2



Stromkasten im Keller

Exposé - Galerie



DG Li Abstellkammer



DG Li Bad

Exposé - Galerie



DG Li Flur



DG Li Küche Wohn

Exposé - Galerie



DG Li Küche



DG Li Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Mi Bad



DG Mi Gäste WC

Exposé - Galerie



DG Mi Maisonette oben 1



DG Mi Maisonette oben 2

Exposé - Galerie



DG Mi Maisonette Treppe



DG Mi Maisonette unten 1

Exposé - Galerie



DG Mi Maisonette unten 2

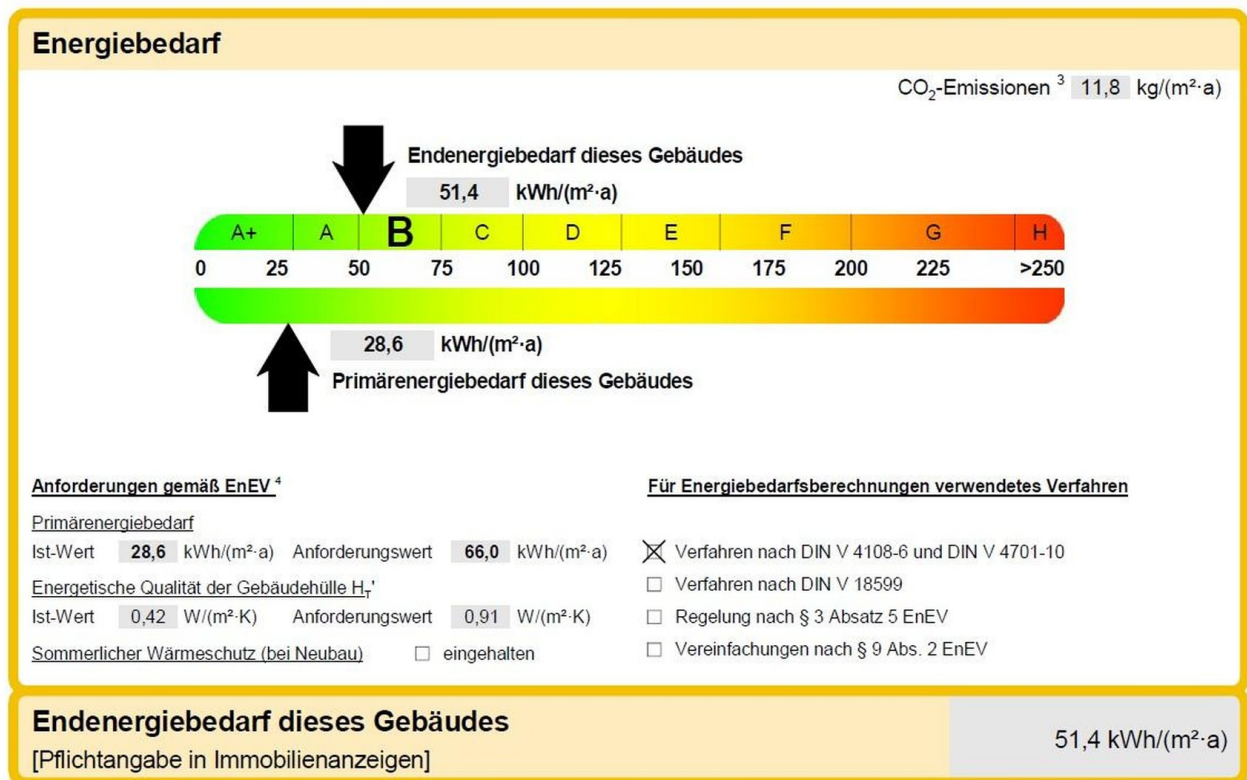


DG Re Maisonette oben



DG Re Maisonette Treppe

Exposé - Galerie



Energieausweis