

DÜSSELDORF · OBERKASSEL

Einzigartige Immobilie

Baudenkmal · Mehrfamilienhaus

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER



Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

Mit gutem Gefühl in besten Händen



LAGE · DÜSSELDORF-OBERSSEL

Düsseldorf-Oberkassel ist ein begehrter Stadtteil in unmittelbarer Nähe des Rheins, der sich durch eine hohe Wertstabilität und ein nachhaltiges Wachstum auszeichnet.

Die Infrastruktur in Oberkassel ist hervorragend. Der Stadtteil bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten und Dienstleistungen, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile gewährleisten.

Zudem ist die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar, was eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Regionen und insbesondere zum Düsseldorfer Flughafen ermöglicht.

Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden: Der nahegelegene Rhein lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während der Blick auf den Fernsehturm das besondere Flair der Gegend unterstreicht.

Bildungsangebote für alle Altersgruppen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, darunter renommierte Schulen und Kindergärten.

GRUNDDATEN

Objektnr.	P2030
Baujahr	1906
Grundstück	ca. 413 m ²
Wohnfläche	ca. 497 m ²
Nutzfläche	ca. 141 m ²
Bezug	freiwerdend
Zustand	sehr gepflegt

RENDITEDATEN

Vermietb. Fläche	ca. 497 m ²
JMW-Soll	EUR 120.000
Faktor-SOLL	ca. 33-fache
KP/m ²	EUR 7.948
Befuerung	Gas
Heizung	Zentralheizung
Denkmalschutz	ja (seit 1987)

KAUFPREIS

Angebotspreis

EUR 3.950.000

Provisionsfrei für den Käufer

Art: Zins-/Renditeobjekt

OBJEKTBSCHREIBUNG

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit: ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit vier attraktiven Wohneinheiten und zusätzlichem Ausbaupotenzial im Unter- und Dachgeschoss.

Das Haus befindet sich seit Jahrzehnten in Familienbesitz und wurde kontinuierlich gepflegt. Es präsentiert sich in einem hervorragenden Erhaltungszustand mit gepflegtem Treppenhaus, Kellerbereich und Gartengrundstück.

Die Immobilie ist größtenteils frei von Mietverhältnissen und kann innerhalb eines Jahres vollständig freigestellt übergeben werden — ohne Mieterrisiko.

POTENZIAL & NUTZUNG

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mischnutzung, Kapitalanlage oder Aufteilung nach WEG — alles ist denkbar. Die kalkulatorische Neuvermietung basiert auf einem konservativen Ansatz von 20 Euro/m², was angesichts der Lage sehr realistisch erscheint.

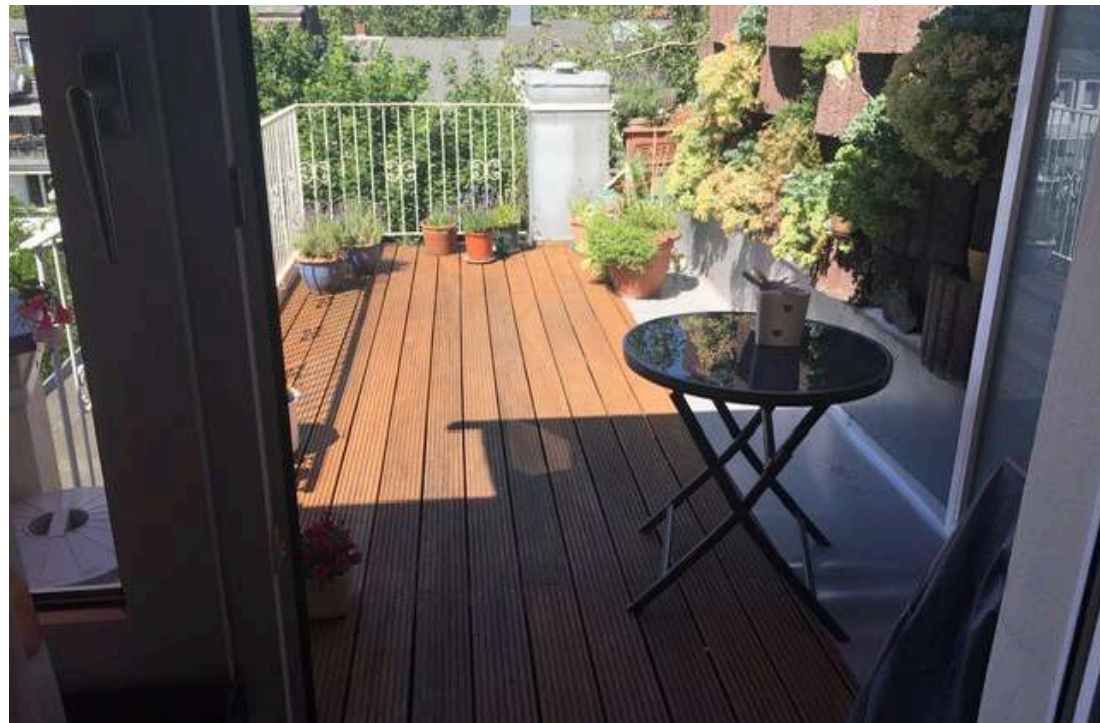
In der unmittelbaren Nachbarschaft wurden zuletzt Kaufpreise von über 10.000 Euro/m² erzielt — ein starkes Zeichen für das Wertsteigerungspotenzial dieser Immobilie.

Seit 1987 als Baudenkmal anerkannt und eingetragen: Die äußere Gestaltung und die weitgehend erhaltene Innenstruktur machen das Haus zu einem bedeutenden Zeugnis der Gründerzeit.

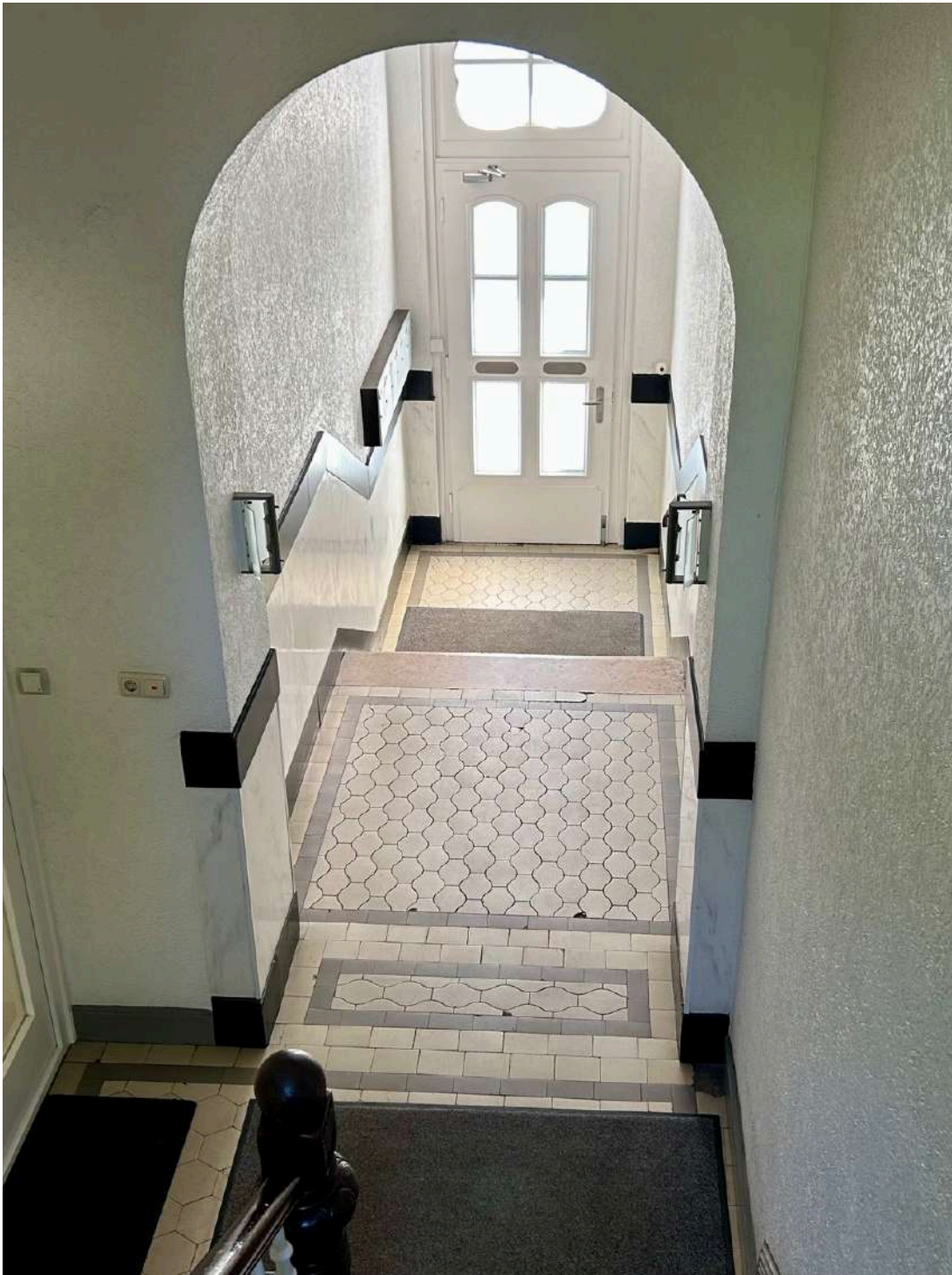
DETAILS

- Wohnhaus mit Altbaucharme aus ca. Baujahr 1906
- Baudenkmal nach Denkmalschutzgesetz
- 4 Wohneinheiten mit jeweils 4–5 Zimmern und originalem Altbaucharme und zumeist Deckenhöhen von ca. 3,50 m
- pro Etage eine Wohneinheit mit insgesamt ca. 497,00 m² Wohnfläche
- Ausbaupotenzial im Untergeschoss und im Spitzboden
- im Untergeschoss und Spitzboden befindet sich bereits wohnlich ausgebaute Nutzfläche, die größtenteils schon in der Nutzflächenangabe enthalten ist
- komplett freiwerdend ohne Mieterrisiko
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sind gegeben: Eigennutzung, Mischnutzung, Kapitalanlage, Aufteilung nach WEG möglich
- fortlaufend instandgehalten und in sehr gutem Unterhaltungszustand
- gepflegtes Treppenhaus
- gepflegter Kellerbereich
- gepflegtes Gartengrundstück
- Gaszentralheizung

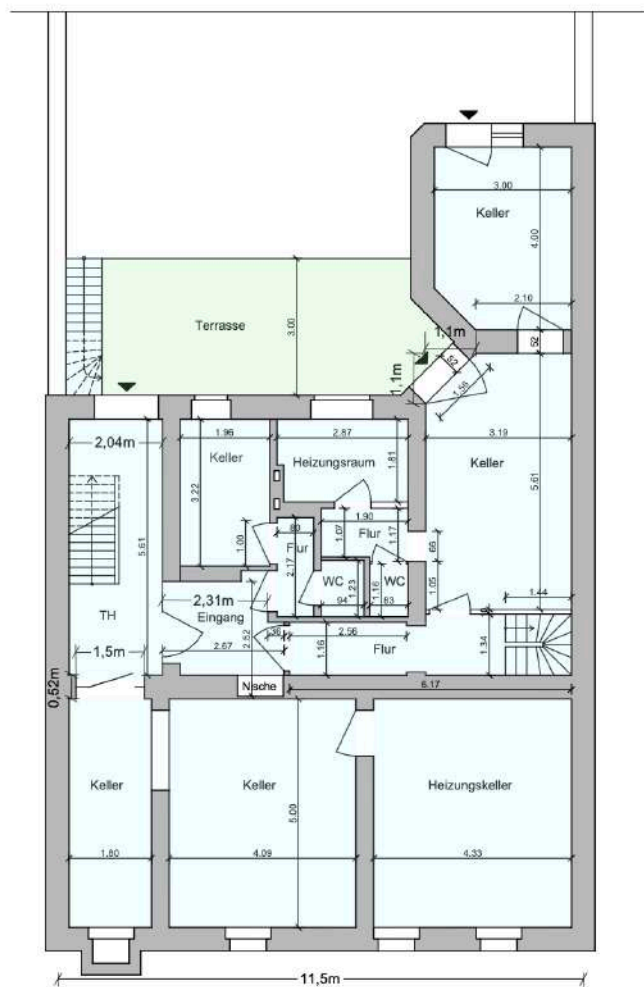






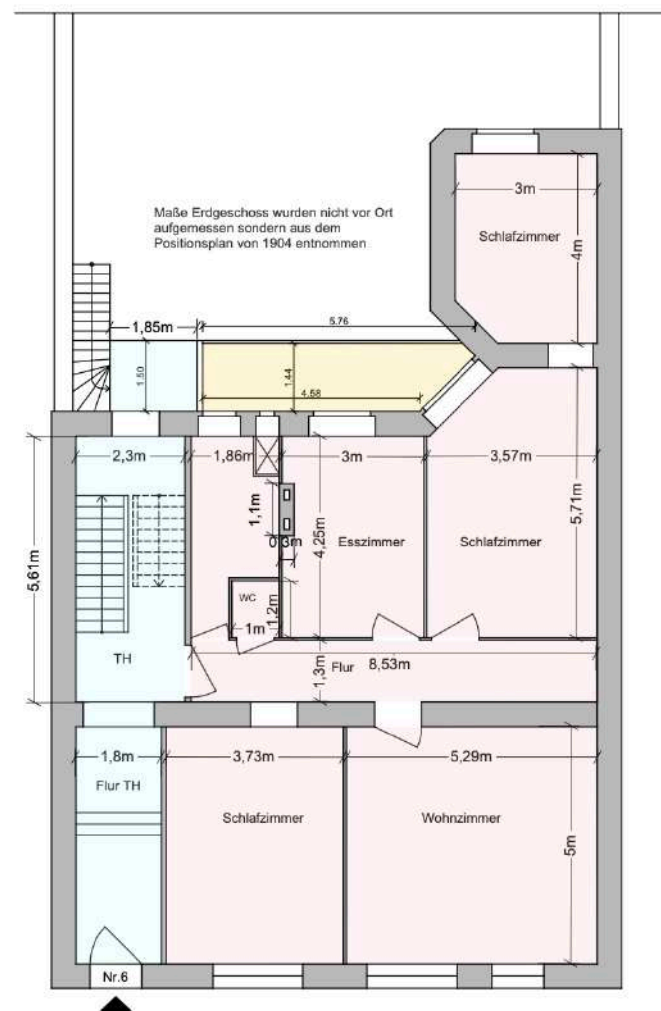


KELLERGESCHOSS



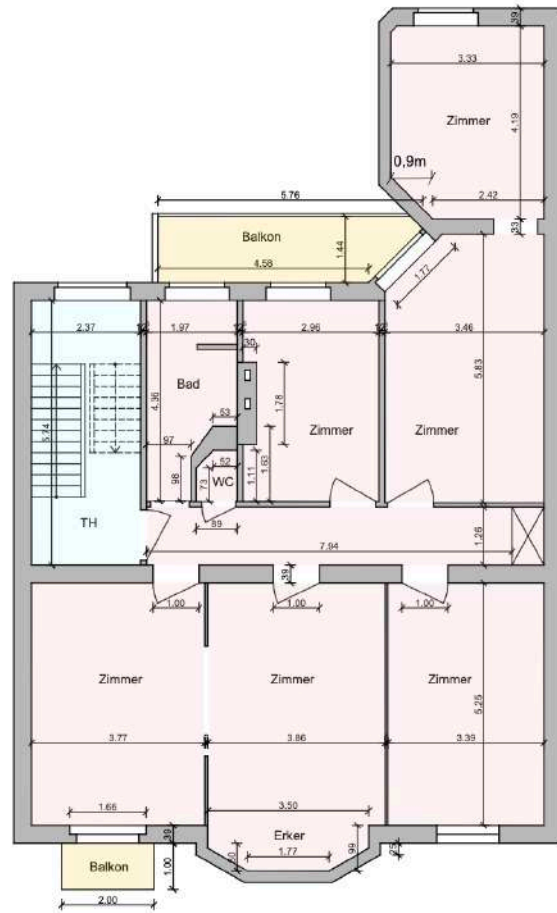
Kellergeschoss

ERDGESCHOSS



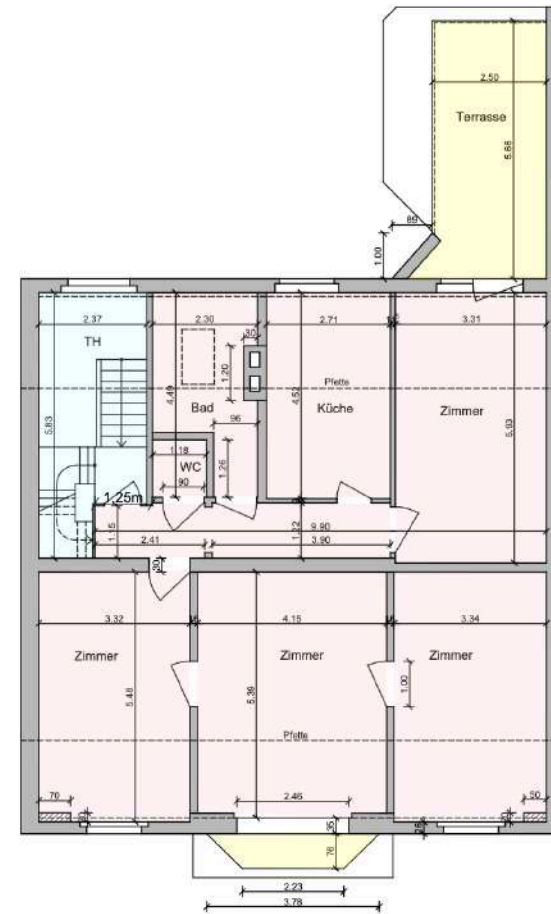
Erdgeschoss

1.+2.OBERGESCHOSS



1. + 2. Obergeschoss

DACHGESCHOSS



Dachgeschoss

PROVISION

Dieses Angebot ist für den Käufer provisionsfrei!

Für den Erwerber entstehen keinerlei Maklergebühren. Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verkäufers tätig.

SONSTIGES / RECHTLICHE HINWEISE

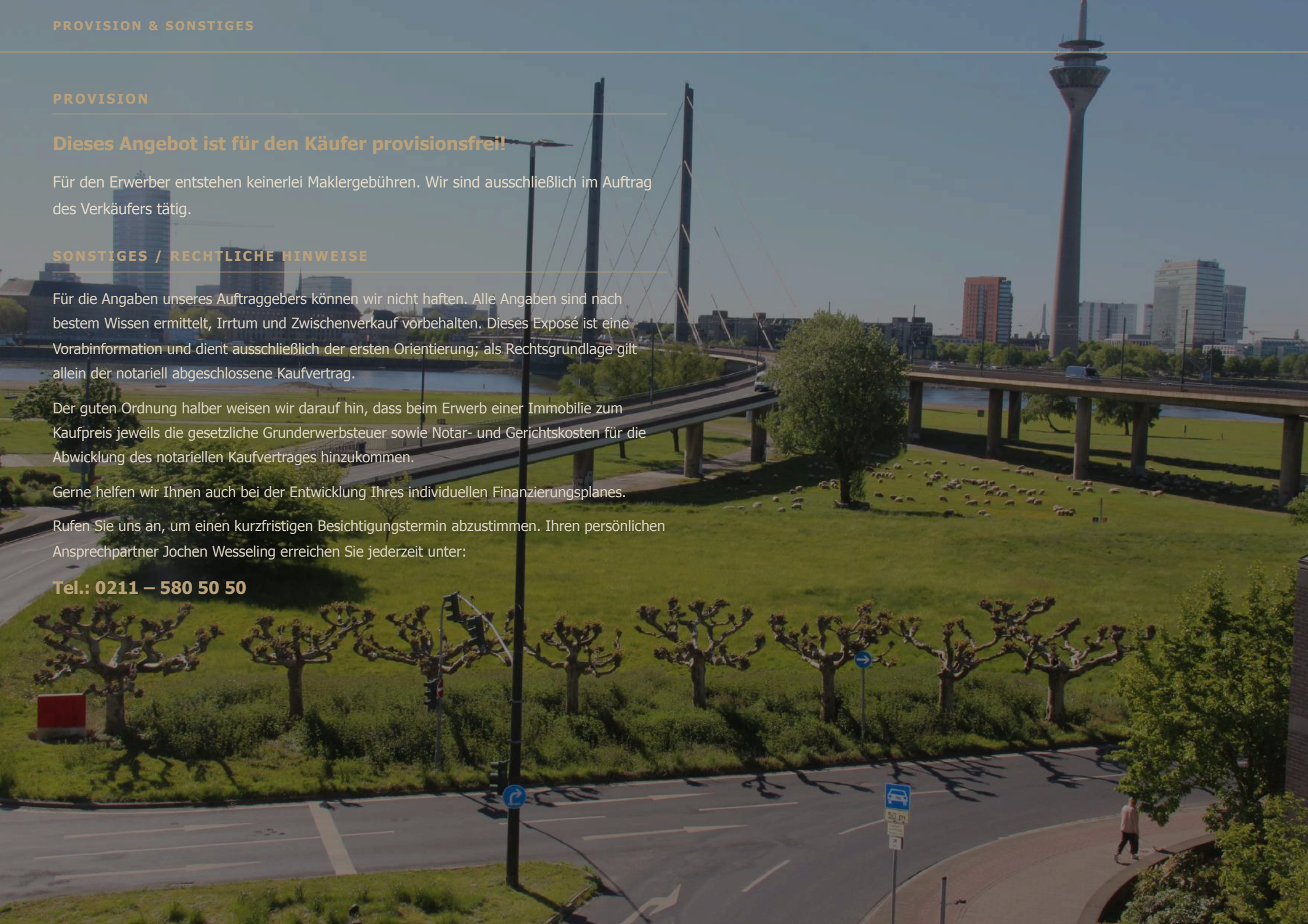
Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und dient ausschließlich der ersten Orientierung; als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages hinzukommen.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei der Entwicklung Ihres individuellen Finanzierungsplanes.

Rufen Sie uns an, um einen kurzfristigen Besichtigungstermin abzustimmen. Ihren persönlichen Ansprechpartner Jochen Wesseling erreichen Sie jederzeit unter:

Tel.: 0211 – 580 50 50



UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM

Verkauf von

- Eigentumswohnungen
- Ein- und Dreifamilienhäusern
- Mehrfamilienhäusern
- Wohn- und Geschäftshäusern
- Büro- und Geschäftshäusern
- Einzelhandelsobjekten

Vermietung von

- Wohnungen und Einfamilienhäusern
- Gewerbeflächen, Büro- und Ladenlokalen
- Immobilienverwaltung

KOMPETENT AN IHRER SEITE

Seit über 30 Jahren begleiten wir unsere Kunden mit Leidenschaft und Fachkenntnis bei allen Fragen rund um Immobilien in Düsseldorf und der Region.

Für den **Verkauf** von Immobilien ist **Jochen Wesseling** Ihr persönlicher Ansprechpartner.

Für die **Vermietung** von Immobilien steht Ihnen **Torsten Neugebauer** zur Verfügung.

Für die **Verwaltung** von Immobilien sind **Yvonne Wohlfahrtstätter**, **Francesca Kemp** und **Reinhard Gerner** Ihre Ansprechpartner.

Mitglied bei



„Sprechen Sie uns an“

0211 – 5805050

Weitere Immobilien unter: www.schnorrenberger.de



Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

Mit gutem Gefühl in besten Händen