



Zinshaus in der Dorotheenstraße 63

Dorotheenstraße 63 | 40235 Düsseldorf

Gesamtnutzfläche	ca. 471,00 m ²
JNKM IST	ca. € 69.066,--
Steigerungspotenzial mittelfristig auf	ca. € 80.000,--
Kaufpreis	€ 1.036.000,--

Dorotheenstraße 63 – 40235 Düsseldorf

Objektdaten:

Baujahr	ca. 1904/1950
Nutzflächen	
8 Wohneinheiten	ca. 471 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 471 m ²

Nettokaltmiete (Ist) p.a.	ca. 69.066,--
Nettokaltmiete (Soll) p.a.	ca. 69.066,--
Steigerungspotenzial auf p.a.	ca. 80.000,--
Kaufpreis pro m²	€ 2.200,--
Kaufpreis	€ 1.036.000,--

Lage:

Die Dorotheenstraße befindet sich in Düsseldorf-Flingern an der Grenze zur Stadtmitte. Flingern hat sich in den letzten Jahren zum „Künstler-Stadtteil“ entwickelt und ist ein echter Geheimtipp bei den Düsseldorfern.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich fußläufig in der Nähe. Das Wellnessbad „Düsselstrand“, in ca. 1 km Entfernung, lädt perfekt zu Erholungsaktivitäten ein. Durch die gute Verkehrsanbindung erreicht man schnell die Innenstadt, Uni-Klinik und in ca. 10 Minuten die Autobahnanbindung A46. Die U-Bahn ist ca. 3 Minuten und S-Bahnanbindung ca. 5 Minuten entfernt. In der Lage benötigt man eigentlich kein Auto, da alles fußläufig erreichbar ist. Düsseldorf-Flingern ist ein „Insidertipp“ für Investoren, da hier die Preise im Verhältnis zum angrenzenden Stadtzentrum noch relativ moderat sind.

Objektbeschreibung:

Das fünfgeschossige Objekt wurde ca. 1904 erbaut und nach dem Krieg ca. 1950 teilweise wieder aufgebaut.

Die imposante Fassade mit Stuckelementen und wunderschönem Terrazzo-boden im Eingangsbe-

reich sind Zeugnisse der damaligen großbürgerlichen Wohnkultur. Das Objekt wurde in den letzten Jahren klassisch bewirtschaftet und es besteht kein größerer Instandhaltungsstau. Das Objekt ist mit Gasetagenheizungen ausgestattet.

Der Allgemeinzustand inkl. Wohnungen ist als zufriedenstellend zu betrachten. Bis auf die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen alle Wohnungen über einen Balkon/Terrasse. Der schöne Garten wird gerne von Mietern zum gemütlichen Grillen und Beisammensein in absoluter Ruhe genutzt.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 32 qm und 82 qm und sind in Düsseldorf stark nachgefragt.

Mietangelegenheiten/Potenzial:

Im Objekt befinden sich ausschließlich Wohnungen. Das Mieterklientel ist gut und es besteht eine gute Hausgemeinschaft. Mieterückstände sind nicht vorhanden. Durch das mittelfristige Mieterhöhungspotenzial könnte man die Mieten ohne größeren Aufwand auf ca. 80.000,- EUR anheben.

Fazit:

Dieses Objekt ist für ein Investment gut geeignet. Aufgrund der Lage, der sehr nachgefragten Wohnungsgrößen und dem mittelfristigen Mietsteigerungspotenzial, ist eine vernünftige Wertsteigerung gegeben. Die noch moderaten Preise in der Lage Düsseldorf-Flingern runden das Investment ab.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Makleranfragen entgegennehmen.

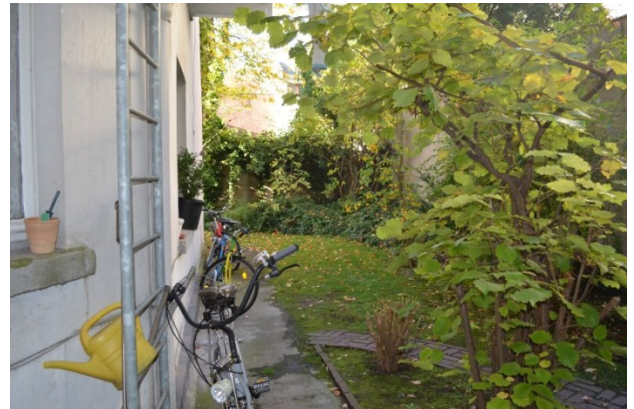
Hinweise:

Das Objekt wird im Alleinauftrag vermarktet. Die Courtage in Höhe von 3% auf den zu beurkundenden Kaufpreis zzgl. gesetzlicher MwSt., ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die Zinshaus I GmbH zu bezahlen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit, und Aktualität der Angaben im Exposé. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Mehrfamilienhaus

Dorotheenstraße 63 | 40235 Düsseldorf



Mehrfamilienhaus

Dorotheenstraße 63 | 40235 Düsseldorf



Zinshaus I GmbH

Immobilien mit Rendite

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf und -vermietung bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Kenntnis und auf der Basis des Ihnen vorliegenden Objekt-Exposees und seiner Bedingungen oder von uns erteilter Auskünfte zustande.
3. Unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit, Exposee etc. sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form und ggf. des Eintritts eventuell darin vereinbarter aufschiebender Bedingungen oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeit steht. Die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind uns von unserem Vertragspartner mitzuteilen.
7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die auf-rechenbare Forderung nicht bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.
8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich unverzüglich, d. h. spä-testens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises/Exposees mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Üb-rigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.