

2-Zimmer-Wohnung Düsseldorf- Nähe Hauptbahnhof

Inhaltsverzeichnis

Eckdaten -----2

Fakten für Investoren

Beschreibung Objekt und Stadt ----- 3

Impressionen----- 4

Lage ----- 5

Grundriss -----6-7

Fläche + Volumen ----- 8-9

Bodenrichtwertkarte, Kauf, Finanzierung----- 9

Eckdaten

| | |
|--|---|
| Standort: | Düsseldorf, Kölner Str. 338 |
| Lage: | 1,3 km hinter dem Düsseldorfer Hauptbahnhof gleich City-Lage |
| Baujahr: | 1959 |
| Grundstück: | 385/10.000 Miteigentumsanteil pro Wohnung |
| Fläche Wohnung links, Wohneigentum Nr. 7: | 61 m ² , 2 Zimmer , Küche, Diele Bad |
| Heizung: | Gasgefeuerte Zentralheizung |

Kauf- und Mietpreise

| Wo/was | €Preis in Euro | Quadratmeter mit Balkon ca. |
|------------------------|---------------------------|--|
| Wohnung 7 inkl. Balkon | €189.000,00 | 61 qm |

Jahres-Nettokaltmiete 9.600 € pro Wohnung; vermietet an eine Firma, damit drei Monate maximale Kündigungsfrist (aktuell ab Juni 2021)

Wohnungsgrundbuch von Oberbilk, Blatt 15145:

385/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß links des Hauses Kölner Straße 338 gelegen, sowie ein Kellerraum.



Modernes freundliches Badezimmer

Wohnungsgrundbuch von Oberbilk, Blatt 15143:

385/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 3. Stock links des Hauses Kölner Straße 338 gelegen, sowie ein Kellerraum.

(Headline) 8% Rendite - Fakten für Investoren

Auch diese Wohnung ist aktuell an eine Firma für 800 Euro Kaltmiete vermietet, also 9.600 € pro Jahr und Wohnung. Zudem zahlt die Firma auch das Hausgeld zu 100%. Beide Mietverträge sind jederzeit mit einem Monat kündbar, Sie haben also freies Verfügungsrecht. Damit bietet die Wohnung bereits gut 5% Rendite!

Stichwort Wertsteigerung. allein der Wert des Bodens steigerte sich die letzten drei Jahre um mehr als 10%. Pro Jahr.



Küche der Wohnung 3. Stock links Flur

Beschreibung Objekt und Stadt

In Düsseldorf Trendstadtteil Oberbilk, nur etwa einen Kilometer vom Hauptbahnhof und 700 Meter vom Amtsgericht entfernt, befinden sich die Eigentumswohnung mit je 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, mit einem schönen Balkon.

Der Stadtteil Oberbilk befindet sich im Stadtbezirk 3 und grenzt unmittelbar südöstlich an den Innenstadtbereich an. Oberbilk ist unweit des neuen Büroviertels rund um die Kölner Straße. Heute glitzern dort postmoderne Bürotürme im Hintergrund. Die teuren Bürohäuser und Neubauwohnungen werten das Viertel nachhaltig auf. Der flächenmäßig überwiegende Teil Oberbilks ist ein dicht bebauter Wohn- und Mischgebiet, das in etlichen Straßen durch Verkehrsberuhigung und viel Grün an Attraktivität gewonnen hat. Oberbilk boomt - ähnlich wie vor einigen Jahren der Hafen. Es handelt sich hierbei um stadtnahes Wohnen, von dem aus die City und die umliegenden Stadtteile auf kurzem Weg zu erreichen sind. Das Zentrum ist in 5-10 Minuten mit den

Straßenbahnlinien 715 und 706 oder den S-Bahn-Linien 6 und 7 erreichbar. Dank der guten Infrastruktur ist die Autobahn A 46 in kürzester Zeit zu erreichen.

Der „Volksgarten“ mit anschließendem „Südpark“ im Süden des Stadtteiles ist die „grüne Lunge“ des Stadtteiles Oberbilk.

Geschäfte für den täglichen Bedarf gibt es in unmittelbarer Nähe. Es gibt eine gute Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu den anderen Stadtteilen Düsseldorfs und eine gute Anbindung zur Autobahn 46.



Haus Kölner Str. 338 Düsseldorf-Oberbilk - Vorderansicht



Block aus dem Fenster zur Kölner Straße

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnungen befinden sich in der 3. Etage eines Mehrfamilienhauses. Sie wurden 2012 neu renoviert (Z.B. neues Badezimmer, neue Fenster). Der Boden in den Wohnungen besteht überwiegend aus Holz, Laminat und Fliesen (Bad und Küche).

Innenausbau:

| | |
|-----------------------|---|
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung |
| Türen: | Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung teilw. Glasfüllungstüren. |
| Fußboden: | Estrich mit PVC-, Laminat- und Holzdielenbelag, Sanitärbereich PVC-Belag. |
| Heizung: | Über Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen. |
| Elektro-Installation: | Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen Und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrs-Typischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung. |
| Sanitär-Installation: | Küchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse, Bäder mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen. |

Fläche + Volumen

Wohnung Nr. 7 Wohnfläche nach DIN 283

3. Stock links

| Zimmer | Länge (m) | Breite (m) | NF (m²) | WF |
|----------------|------------------|-------------------|---------------------------|--------------|
| Flur | 3,00 | 2,00 | 6,00 | 6,00 |
| Küche | 2,10 | 4,10 | 8,61 | 8,61 |
| Toilette/Bad | 1,40 | 2,00 | 2,80 | 2,80 |
| Schlafzimmer 1 | 4,60 | 5,50 | 25,30 | 25,30 |
| Schlafzimmer 2 | 3,60 | 4,10 | 14,76 | 14,76 |
| Balkon | 4,10 | 1,10 | 4,51 | 2,26 |
| | | Gesamtfläche: | 61,98 | 59,73 |

Höhen

Mitte

2,83

Umbauter Raum in m³**162,64m³**

€

Bodenrichtwert 01.01.2020 nach<http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do>

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 3.100,- EUR/m², GFZ = 2,8, MI-Gebiet, 4geschossig, 35 m Tiefe, ausgewiesen. Bei dieser Geschossbauweise ist **also noch ein Zuschlag von 20% auf 3.720 Euro realistisch (das waren 2015 noch 1188€ bzw. 960€)**.

Bodenwertanteil (von 532m² insgesamt)

bei 385/10.000 Miteigentumsanteilen Bodenwertanteil ca. 63.500 €

Eine gleich große Wohnung im Nachbarhaus wurde 2019 wegen eines Todesfalls ohne Erben versteigert und erzielte 165.000€. Und sie war in einem schlechteren Zustand.

200% Wertsteigerung in acht Jahren!

Lage und Wert

Gemeinde Düsseldorf

Gemarkungsname Oberbilk

Ortsteil Oberbilk

Bodenrichtwertnummer

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Bodenrichtwert | 1750 EUR/m ² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2020 |
| Bodenrichtwertkennung | lagetypisch |
| Beschreibende Merkmale | |
| Basiskarte - Bezeichnung | DGK |
| Beitragszustand | ebfr nach BauGB |
| Nutzungsart | WA |
| Geschosszahl | II |
| Bemerkung | |