

# *(Headline)* 2-Zimmer-Wohnung Düsseldorf- Oberbilk

## **Inhaltsverzeichnis**

Eckdaten -----	2
Beschreibung Objekt und Stadt -----	3
Impressionen	4
Lage -----	5
Grundriss -----	6-7
Fläche + Volumen -----	8-10
Bodenrichtwertkarte, Kauf, Finanzierung-----	10
<b>Fakten für Investoren</b>	<b>10</b>

## Eckdaten

<b>Standort:</b>	<b>Düsseldorf Oberbilk, Kölner Str. 338</b>
<b>Lage:</b>	1,3 km hinter dem Düsseldorfer Hauptbahnhof gleich City-Lage
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Grundstück:</b>	385/10.000 Miteigentumsanteil pro Wohnung
<b>Fläche Wohnung links, Wohneigentum Nr. 9:</b>	ca. 58 m <sup>2</sup> , 2 Zimmer , Küche, Diele Bad
<b>Fläche Wohnung links, Wohneigentum Nr. 10:</b>	ca. 58 m <sup>2</sup> , 2 Zimmer, Küche, Diele Bad
<b>Heizung:</b>	Gasgefeuerte Zentralheizung
<b>PKW-Stellplätze:</b>	<b>je 1 zusammen also 2</b> Für ETW Nr. 9 ist ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1  Für ETW Nr. 10 ist ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2 vereinbart.

## Kauf- und Mietpreise

<b>Wo/was</b>	<b>€Preis in Euro mit Parkplatz</b>	<b>Quadratmeter ohne Stellplatz ca.</b>
Wohnung 1 inkl. Stellplatz	€199.000,00	58 qm
Wohnung 2 inkl. Stellplatz	€199.000,00	58 qm

In beiden Preisen sind bereits 18.000€ für je einen Stellplatz  
Inklusive. Beide Parkplätze sind aktuell bis Ende 2021 zu je 50€  
Monatsmiete vermietet.

**(Headline) Hier also 4,8% Rendite.**

**Jahres-Nettokaltmiete 9.600 € pro Wohnung; vermietet an eine**

**Firma**, damit drei Monate maximale Kündigungsfrist sicher = garantiert!  
Oder Sie verlängern den Vertrag mit denen um 2 Jahre.

**Der gewerbliche Mieter zahlt zusätzlich das Hausgeld an den Verwalter.**

**Die Wohnung kann mietfrei ab Juni 2021 übergeben werden.**

**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.



Badezimmer neu aus 2016 in der einen Wohnung, neu aus 2017 in der anderen Wohnung

**Wohnungsgrundbuch von Oberbilk, Blatt 15146:**

385/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß rechts des Hauses Kölner Straße 338 gelegen, sowie ein Kellerraum.

**(Headline) gut 5% Rendite - Fakten für Investoren**

Beide Wohnungen sind aktuell an eine Firma für jeweils 800 Euro Kaltmiete vermietet, also 9.600 € pro Jahr und Wohnung, für beide Wohnungen somit fast 20.000 €. Zudem zahlt die Firma auch das Hausgeld zu 100%. Beide Mietverträge sind jederzeit von Ihnen mit 3 Monaten kündbar, Sie haben also freies Verfügungsrecht. Die Firma aber hat sich für mindestens ein Jahr verpflichtet. Damit bietet jede Wohnung bereits ca. 5,5% Rendite!

Stichwort Wertsteigerung. allein der Wert des Bodens steigerte sich die letzten fünf Jahre jeweils (!) um mehr als 10%.

Aktuell = 2019 sind 1450€ pro qm.

2020/2021 entsteht in der Nachbarschaft das neue Hilton Luxushotel in der Moskauer Straße. Das wertet die Gegend noch weiter auf.



Wohnung 4. Stock rechts, Flur

**Beschreibung Objekt und Stadt**

In Düsseldorf Trendstadtteil Oberbilk, nur etwa einen Kilometer vom Hauptbahnhof und 700 Meter vom Amtsgericht entfernt, befinden sich die beiden Eigentumswohnungen mit je 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, mit jeweils einem PKW-Stellplatz im Hof.

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 bebautes 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 und 340 Düsseldorf-Oberbilk - Vorderansicht**



Block aus dem Fenster zur Kölner Straße

### **Wohnungsbeschreibung**

Die Wohnungen befinden sich in der 4. Etage eines Mehrfamilienhauses. Sie wurden 2016 frisch renoviert. Der Boden in den Wohnungen besteht überwiegend aus Holz, Laminat und Fliesen (Bad und Küche).

Der Speicher darüber steht für einen Dachausbau zur Verfügung. Hierzu gibt es bereits Nutzungsverträge mit dem Eigentümer.

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. Badezimmerkacheln neu aus 2015 und 2016 in sanftem hellbraun bzw. blau-schwarz.

**Wohnungseigentum Nr. 9**, im 4. Stock links des Hauses Kölner Straße 338 gelegen, aufgeteilt in 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad sowie einem

Kellerraum.

**Hier ein Bild von Zimmer 2 leer**



Leeres Zimmer mit Blick auf die Bäume in der Kölner Straße Oberbilk

**Wohnungseigentum Nr. 10**, im 4. Stock rechts des Hauses Kölner Straße 338 gelegen, aufgeteilt in 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad sowie einem Kellerraum.

## Lage (Flurstück 2232)



## Fläche + Volumen

Wohnung Nr. 9 Wohnfläche nach DIN 283  
4. Stock links

Raum	Breite in (m)	Tiefe in (m)	Fläche in (m <sup>2</sup> )
Zimmer 1	3,62	4,54	16,43
	-1,15	0,90/2	0,52
	-0,65	1,70	-1,11
	-0,45	0,25	-0,11
Zimmer 2	4,65	4,64	21,58
	-2,90	0,60/2	-0,87
	-0,25	0,50	-0,13
Küche	2,20	4,54	9,99
	0,65	1,55	1,01
	-0,90	0,90/2	-0,41
Diele	-0,55	0,25	-0,14
	3,00	2,10	6,30
Bad	1,65	2,10	3,47



**55,49**

Kellerraum		6,00	<b>58,49m<sup>2</sup></b>	
<b>Höhen</b>				
Mitte		2,83		
An der Seite		2,75		
<b>Umbauter Raum in m<sup>3</sup></b>	<b>162,40m<sup>3</sup></b>			

Wohnung Nr. 10 nach DIN 283

4. Stock rechts des Hauses Kölner Straße 338

<b>Raum</b>	<b>Breite in (m)</b>	<b>Tiefe in (m)</b>	<b>Fläche in (m<sup>2</sup>)</b>
Zimmer	3,62	4,54	16,43
	-1,15	0,90/2	0,52
	-0,65	1,70	-1,11
	-0,45	0,25	-0,11
			14,69
Zimmer	4,65	4,64	21,58
	-2,90	0,60/2	-0,87
	-0,25	0,50	-0,13
			20,58
Küche	2,20	4,54	9,99
	0,65	1,55	1,01
	-0,90	0,90/2	-0,41
	-0,55	0,25	-0,14
			10,45
Diele	3,00	2,10	6,30
Bad	1,65	2,10	3,47
			<b>55,49</b>
Kellerraum		6,00	58,49m <sup>2</sup>

Höhen  
Mitte 2,83  
An der Seite 2,75  
Umbauter Raum in 162,40m<sup>3</sup>  
m<sup>3</sup>  
Berechnung des  
Wertes  
(Bauwert/Verkehrswert)

**Bodenrichtwert nach**  
<http://www.boris.nrw.de>

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert 2019 von 1750,- EUR/m<sup>2</sup>, GFZ = 2,8, MI-Gebiet, 4geschossig, 35 m Tiefe, ausgewiesen. Bei dieser Geschossbauweise ist **also noch ein Zuschlag von 20% auf 2100 Euro realistisch.**

**Bodenwertanteil (von 532m<sup>2</sup> insgesamt)**

bei je 385/10.000 Miteigentumsanteilen Bodenwertanteil je Wohnung jeweils ca. 63.500 €

**Die Versteigerung im August 2019 einer gleich großen Wohnung im Nachbarhaus (Doppelhaus) liegt deutlich über diesem Wert.**

**Hinzu kommt ein Parkplatz pro Wohnung, also ca. 20.000€ Mehrwert pro Wohnung** (aktuell vermietet für 600€ jährlich)

**(Headline) Über 50% Wertsteigerung in fünf Jahren!**

Lage und Wert

Gemeinde	Düsseldorf
Gemarkungsname	Oberbilk
Ortsteil	Oberbilk
Bodenrichtwertnummer	
Bodenrichtwert	1750 EUR/m <sup>2</sup>
Immobilienrichtwert	
3100€/m <sup>2</sup>	
Stichtag des Bodenrichtwertes	2020
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfr nach BauGB
Nutzungsart	WA
Geschosszahl	II