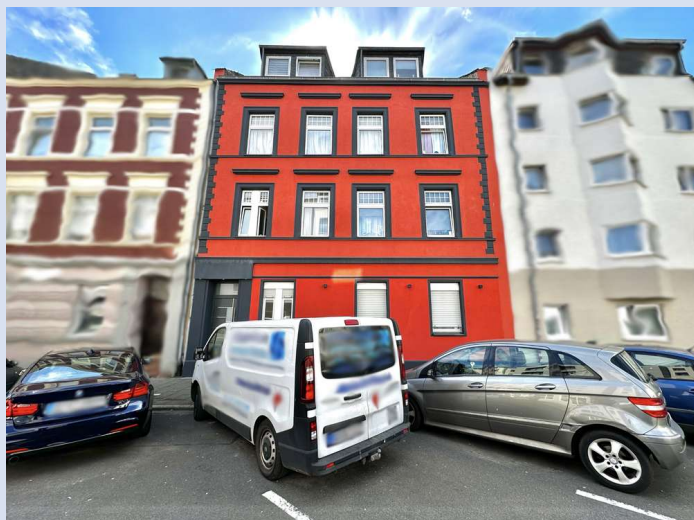


Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



40231 Düsseldorf

Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR

Scout-ID: 158872307
Objekt-Nr.: D37



Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com

Tel: +49 175 8910000

Web:

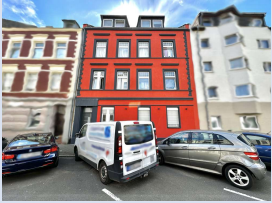
https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	281,00 m ²
Nutzfläche ca.:	141,00 m ²
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	12
Badezimmer:	9
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1900
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	115,75 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Bezugsfrei ab:	sofort

Vermietet: Ja
Mieteinnahmen pro Monat: 6.074,00 EUR
Provision für Käufer: 3,57 %

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 3,57 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß der Gesetzeslage vom 23.12.2020

Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



40231 Düsseldorf

Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses um das Jahr 1900 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten, vollständig sanierten Zustand und bietet mit insgesamt 8 Wohneinheiten eine attraktive Kapitalanlage im Düsseldorfer Stadtteil Lierenfeld mit einer jährlichen Kaltmiete von 72.884 €. Die Gesamtwohnfläche von ca. 517m² verteilt sich auf 21 Zimmer und vier Geschosse. Alle Einheiten sind derzeit vermietet – eine der Erdgeschosswohnungen mit Wintergarten und Gartenterrasse wird aktuell vom Eigentümer bewohnt, kann aber ebenfalls vermietet oder bei Bedarf weiter durch den Verkäufer genutzt werden. Daher ist mögliche Mieteinnahme der jetzt genutzten Eigentümerwohnung in der oben genannten Jahresnettokaltmiete schon eingerechnet. Als attraktive Option als eine Investment oder Teileigennutzung präsentiert sich dieses Wohnhaus auf einem 281 Qm großem Grundstück in Düsseldorf. Die Wohnungen sind zwischen 33 und 106 Qm groß.

Die Mieterstruktur ist solide und langfristig angelegt. Mietanpassungen wurden bereits im laufenden Jahr vorgenommen, sodass sich eine attraktive Rendite ergibt. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt und verfügt über einen gültigen Energieverbrauchsausweis der Klasse D.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Investoren mit Fokus auf Bestandhaltung als auch für Kapitalanleger, die eine gepflegte und modernisierte Wohnimmobilie in urbaner Lage suchen.

Bitte schauen Sie sich unbedingt den 360 Grad Rundgang von einer der Wohnung im Erdgeschoss inkl. aller Treppenflure an.

Durch viele gezielte Investitionen wurde nicht nur der Wohnkomfort erheblich gesteigert, sondern auch die langfristige Werterhaltung der Immobilie gesichert. Aufgrund des Mietsteigerungspotenzial stellt dieses Objekt eine attraktive Investition in Düsseldorf dar. Auf die Nachhaltigkeit des Lebenszyklusses der Immobilie hat der Eigentümer stets viel Wert gelegt.

Ausstattung:

Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Fenster sind aus Kunststoff gefertigt und doppelt verglast, haben Rollläden und wurden eingebaut zwischen 1990 und 2000. Die Wohnungen sind überwiegend mit Laminatböden ausgestattet, während in den Bädern und Küchen teils Fliesen verlegt wurden.

Die Bäder wurden sukzessive zwischen 2000 und 2015 modernisiert. Eine detaillierte Übersicht zu den Maßnahmen ist der beigefügten „Modernisierungsaufstellung“ zu entnehmen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Erdgeschosswohnung mit einem Wintergarten und direktem Zugang zur privaten Gartenterrasse – ideal für Eigennutzer oder als hochwertig vermietbare Einheit. Der Wintergarten verfügt über eine Splitgerät zur Kühlung in Sommer und zum Heizen im Winter.

Stellplätze sind nicht vorhanden, jedoch stehen öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Die Immobilie ist aktuell mit einer schnellen Internetverbindung (bis

zu 250Mbit/s) versorgt – ein Glasfaseranschluss ist für das kommende Jahr geplant.

Lage:

Das Objekt befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Lierenfeld in einer ruhigen Straße mit guter Anbindung. Lierenfeld liegt im östlichen Teil der Landeshauptstadt und hat sich in den letzten Jahren durch zahlreiche Modernisierungen und neue Wohnprojekte zu einem urbanen und gefragten Stadtteil entwickelt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch Kitas, Schulen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A46 und A59 sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie mehrere Straßenbahn- und Buslinien. Der Düsseldorfer Hauptbahnhof liegt nur etwa 10 Minuten entfernt.

Dank der Nähe zum Stadtzentrum und der dennoch ruhigen Wohnlage eignet sich Lierenfeld sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die zentrumsnah wohnen möchten.

Sonstiges:

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

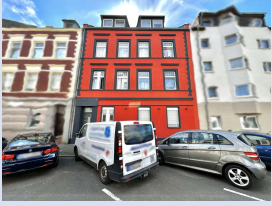
Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Bitte klicken Sie auf unsere Homepage unter folgendem Link

https://www.immobilienscout24.de/immobilienboerse-schwarz.com/de/0__36_1_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



40231 Düsseldorf

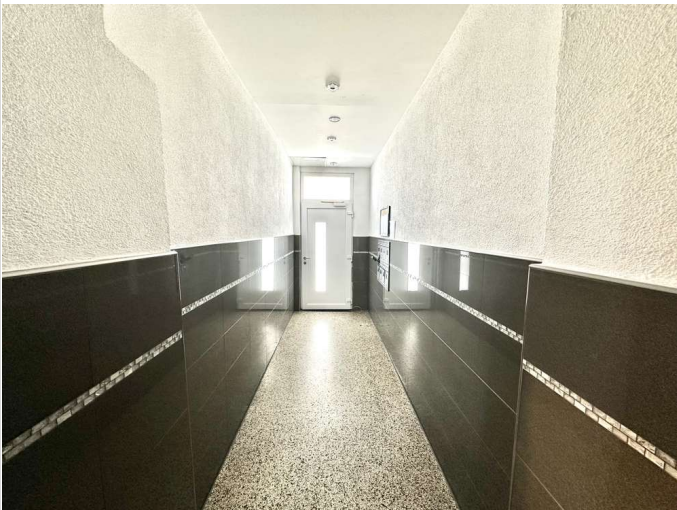
Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht

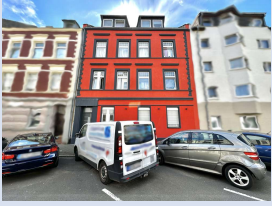


EG Hausflur



EG Hausflur

Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



40231 Düsseldorf

Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR



EG Hausflur



EG Garten

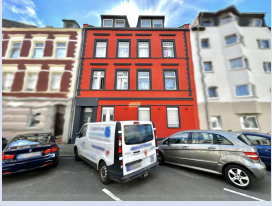


EG Garten



EG Garten

Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



40231 Düsseldorf

Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR



Hausrückseite



EG Garten

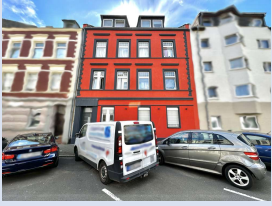


EG Wintergarten



EG Wintergarten

Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



40231 Düsseldorf

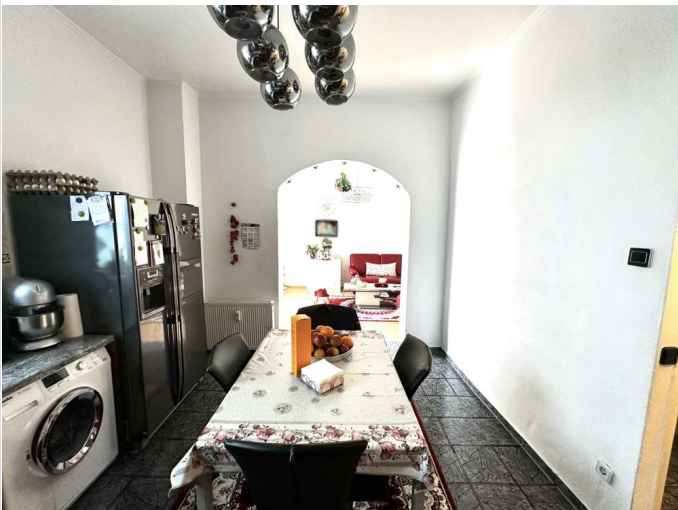
Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR



EG Hof



EG Küche

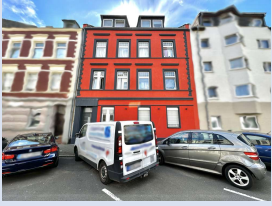


EG Küche



EG Schlafzimmer

Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



40231 Düsseldorf

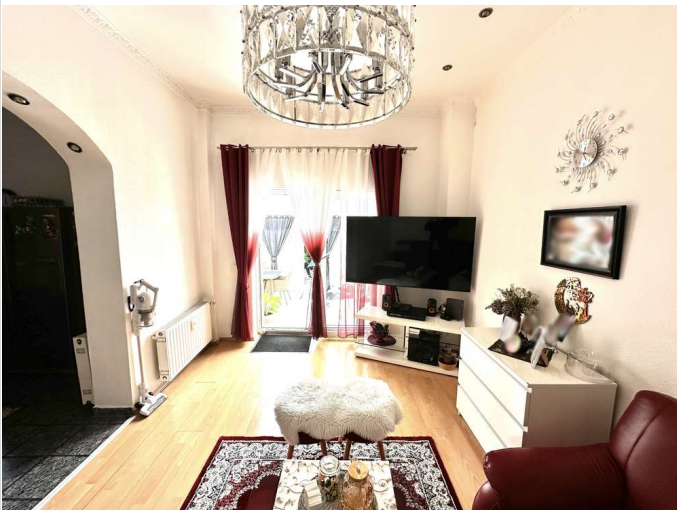
Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR



EG Schlafzimmer



EG Badezimmer

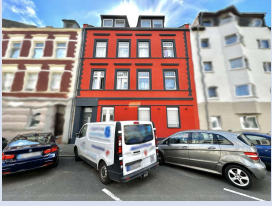


EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



40231 Düsseldorf

Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR



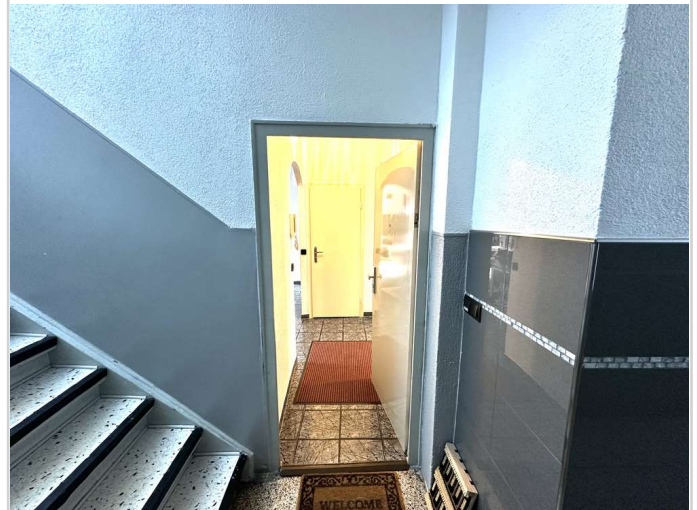
EG Kinderzimmer



EG Flur

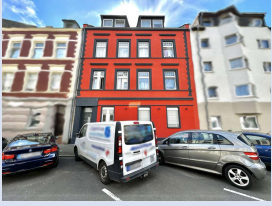


EG Badezimmer



EG Wohnungseingang 1

Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



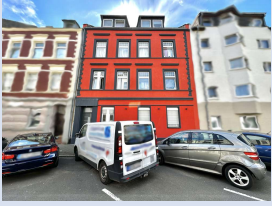
40231 Düsseldorf

Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR



Keller

Top-Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Lierenfeld - Renditestark & gepflegt



40231 Düsseldorf

Zimmer: 21,00
Wohnfläche ca.: 517,00 m²
Kaufpreis: 1.630.000,00 EUR

