



Anlageimmobilie

**Zwei Mehrfamilienhäuser in
Erkrath-Hochdahl -
Zukunftsträchtige Kapitalanlage-**

**Objekt-Nr.:
64312-72333**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 40699 Erkrath





Details

Preise	Kaufpreis	1.100.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	35.900 €
	Mieteinnahmen (Ist)	51.564 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Grundstücksfläche	ca. 1.276 m²
	vermietbare Fläche	ca. 561 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1975
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Loggias	10

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	8
Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Grundstück: ca. 1.276 m² Baujahr: 1975 gepflegt und zum großen Teil modernisiert. Bauweise: Herkömmlich massiv. Haus 1: 2-geschossig, einseitig angebaut und unterkellert Haus 2: 2-geschossig und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, freistehend. Die Gebäude sind verklankert und haben große Süd-Loggien. 8 Stellplätze, 2 Garagen. Aufteilung: Es bietet sich an, die einzelnen Wohnungen als Teileigentum/Eigentumswohnungen aufzuteilen. Dabei sollen die Eigentümerwohnung im Dachgeschoss Haus 2 und ein Stellplatz im unentgeltlichen Wohnrecht des Verkäufers verbleiben. Zum Verkauf stehen: Haus 1 6 Wohneinheiten und eine neuwertige ETW im DG Haus 2 4 Wohneinheiten Aufteilung: siehe Grundrisse.

Ausstattung

Gesamtwohnfläche ca. 687m² Haus 1 4 2-Raum-Wohnungen mit Loggia á 63,95m² 2 Apartments mit Loggia á 43,13m² 1 DG Wohnung (Wohnrecht) á 118m² = 475,98m² Haus 2 2 2-Raum-Wohnungen mit Loggia á 63,59m² 2 Apartments mit Loggia á 42,29m² = 213,98m² Gesamt ohne Dachgeschoss 561,04m² Ausstattung: Erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über Ölzentralheizung im Haus 1 mit 30.000 l Tank als Fußbodenheizung. Fernwärmeleitungen liegen in der Straße. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Bäder wurden größtenteils erneuert. Fußböden überwiegend aus Laminat. Marmorstufen im Treppenhaus, Rolläden im Erdgeschoss, Video-Haustür-Anlage. Die beiden soliden Gebäude wurden ursprünglich mit Sozialmitteln erstellt. Die Bindung sowie die 10-jährige Nachbindung ist abgelaufen. Die ursprünglichen Sozial-Mieten können alle drei Jahre um 15% erhöht werden. Bei Freiwerden einer Wohnung kann zusätzlich die ortsübliche Miete erzielt werden.

Sonstiges

Kaufpreis: Haus Nr. 1 = EUR 610.000,- ohne DG Haus Nr. 2= EUR 490.000,-
gesamt: 1.100.000,- -im Alleinauftrag- Über den Erwerb der Eigentümerwohnung muss eine einvernehmliche Absprache getroffen werden.
Haftung: Wir bemühen uns, alle Angaben so vollständig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben der jeweiligen Verkäufer verlassen müssen, können wir keine persönliche Haftung übernehmen. Courtage: Die

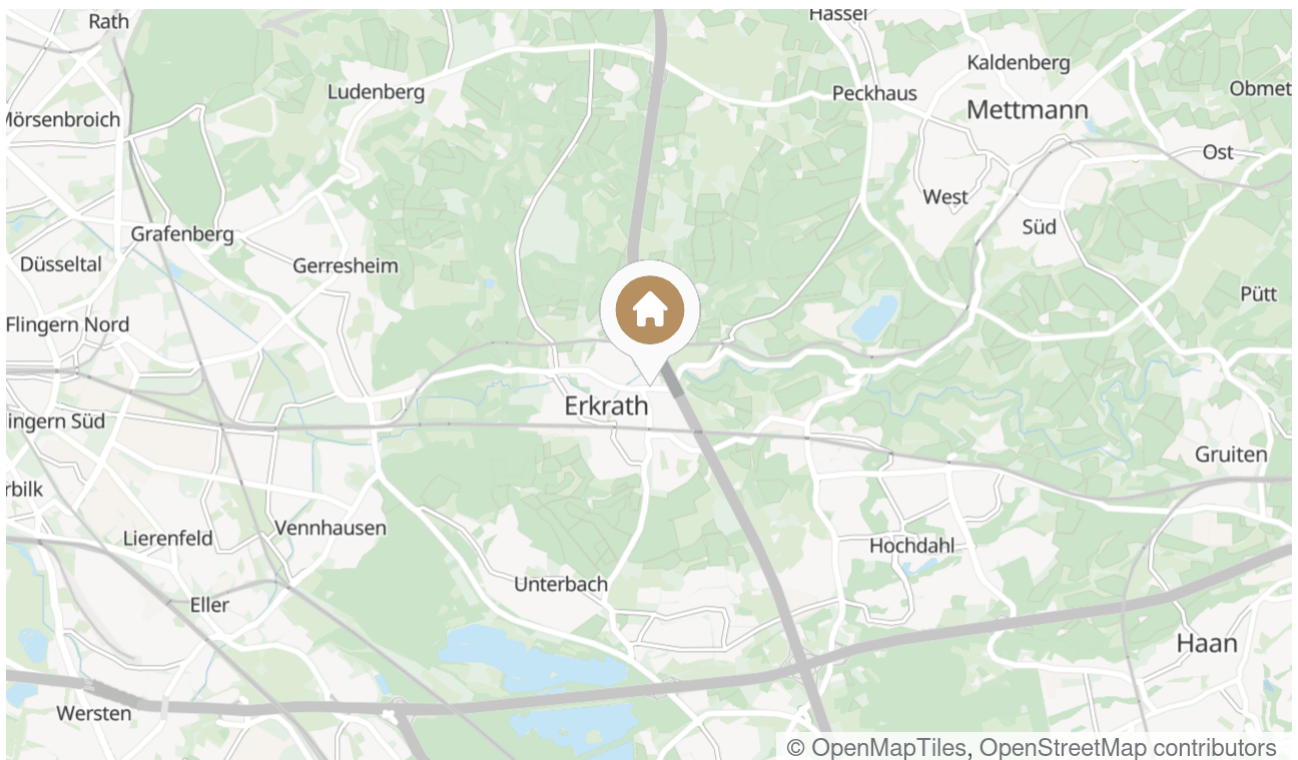


anteilige, für den Käufer anfallende, Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. des Kaufpreises. Finanzierung: Durch laufende Zusammenarbeit mit namhaften Finanzierungs-Instituten sind wir stets in der Lage, Ihnen eine auf Ihre persönlichen Verhältnisse abgestimmte Finanzierung zu ermöglichen. Für die zusätzliche Finanzierungsbearbeitung wird von uns keine Kostenberechnung vorgenommen. Mieteinnahmen: Mieteinnahmen Haus 1 33.225,- EUR/p.a. Mieteinnahmen Haus 2 18.339,- EUR/p.a. gesamt 51.564,- EUR/p.a. zuzüglich Stellplätze (noch nicht berechnet) Ab dem 01.01.2027 ist eine weitere Mieterhöhung um 15% möglich. Bei Freiwerden einer Wohnung kann zum ortsüblichen Mietpreis vermietet werden. Über die zukünftige Nutzung der bisherigen Eigentümerwohnung können verschiedene Szenarien in Betracht kommen.

Lage & Umgebung

40699 Erkrath

Die die beiden Mehrfamilienhäuser liegen in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße im beliebten Wohngebiet von Hochdahl-Willbeck. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Erwähnenswert ist auch die gute Verkehrsanbindung.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Straßenansicht beide Häuser



Haus 1



Haus 2



Rückansicht

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

