

# Ein lohnenswertes Objekt zur langfristigen Kapitalanlage



**Kölner Landstr. 376-378**

40589 Düsseldorf

Zimmer: 33,00  
Wohnfläche ca.: 868,87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.280.000,00 EUR

Scout-ID: 93936708  
Objekt-Nr.: 5

Haustyp: Mehrfamilienhaus  
Grundstücksfläche ca.: 1.097,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 890,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 3  
Keller: Ja  
Objektzustand: Gepflegt  
Baujahr: 1900  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Letzte Modernisierung/  
Sanierung: 2019  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas

**SiTAX**  
Immobilienmakler

**Ihr Ansprechpartner:**

Sitax Assekuranz-Kontor GmbH - Immobilienmakler  
-

Herr Ralf Bertram

E-Mail: [rbertram@sitax.net](mailto:rbertram@sitax.net)

Tel: +49 211 446605

Mobil: +49 171 3294761

Fax: +49 211 480099

Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 6.938,00 EUR  
Provision für Käufer: 81.396,00 € incl. MwSt.  
Die Käuferprovision beträgt 3 % des Kaufpreises zzgl. MwSt.

# Ein lohnenswertes Objekt zur langfristigen Kapitalanlage



Kölner Landstr. 376-378  
40589 Düsseldorf

Zimmer: 33,00  
Wohnfläche ca.: 868,87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.280.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Bei dem Objekt handelt es sich um zwei mit einer gemeinsamen Heizanlage verbundene Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten.

## Ausstattung:

Alle Wohnungen verfügen über schöne, sanierte Badezimmer, darüberhinaus wurden 11 der 15 Wohnungen bereits komplett saniert. Bei der Sanierung wurden hochwertige Lamine und Fliesen verwendet. Alle Fenster zur Straße sind neu. Überwiegend wurden hier Schallschutzfenster verwendet. Das Leitungssystem wurde ebenfalls erneuert.

## Lage:

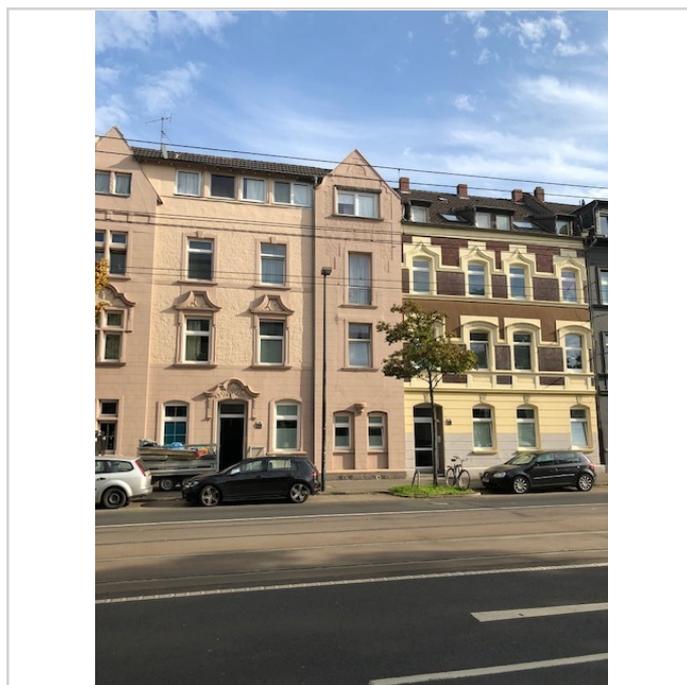
Die Objekte liegen sehr verkehrsgünstig im Stadtteil Holthausen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Autobahnen ist optimal. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

## Sonstiges:

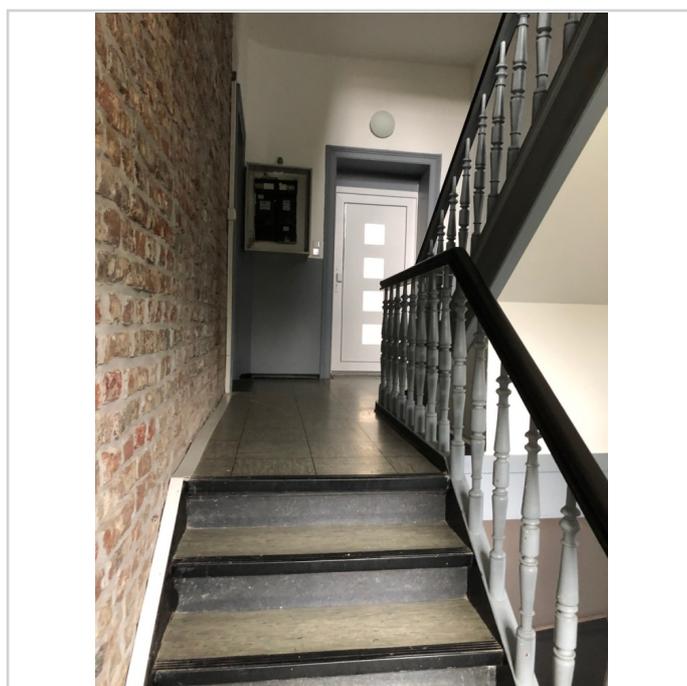
Der durchschnittliche Mietzins pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in Haus I ( 562,50 m<sup>2</sup> ) beträgt 7,62€ und in Haus II (306,37 m<sup>2</sup> ) 9,30 €. Die Durchschnittsmietzins insgesamt beträgt 7,99 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Preis je Quadratmeter Wohnfläche beträgt 2.624,00 €. Die letzte Mieterhöhung erfolgte Anfang 2017.

### Gewährleistung:

Dieses Exposé wurde anhand der uns vom Eigentümer genannten Angaben bzw. übergebenen Unterlagen erstellt, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen.



Hausansicht



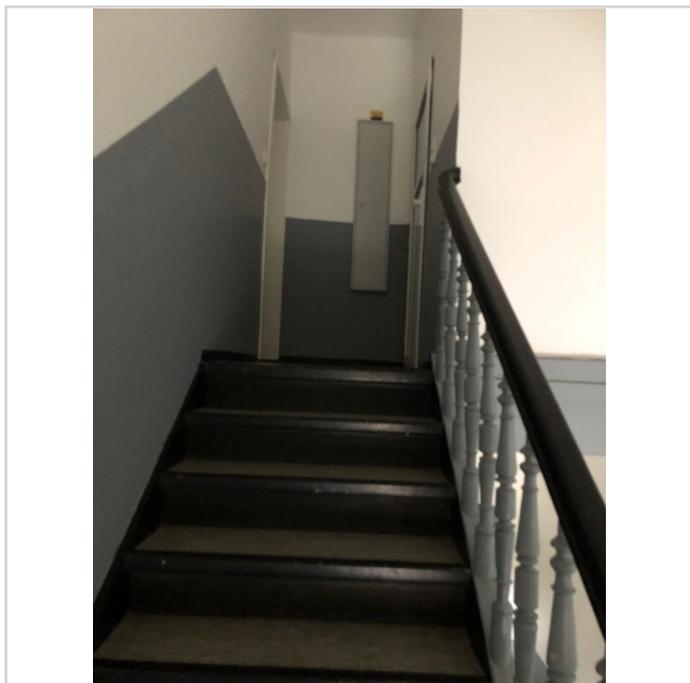
Treppenhaus I

# Ein lohnenswertes Objekt zur langfristigen Kapitalanlage

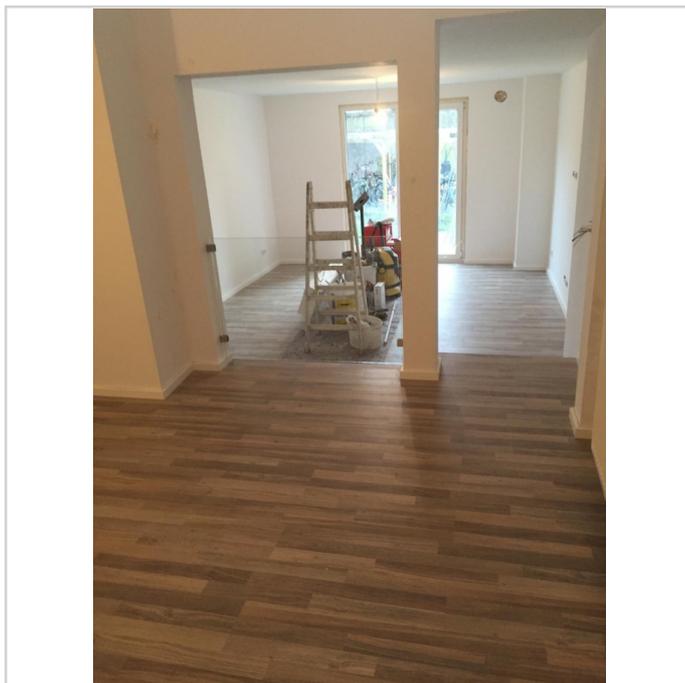


**Kölner Landstr. 376-378**  
40589 Düsseldorf

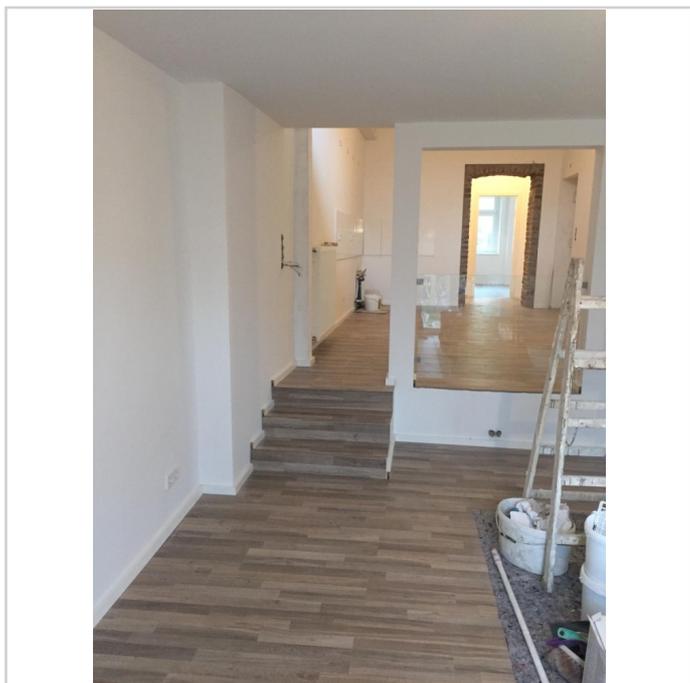
Zimmer: 33,00  
Wohnfläche ca.: 868,87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.280.000,00 EUR



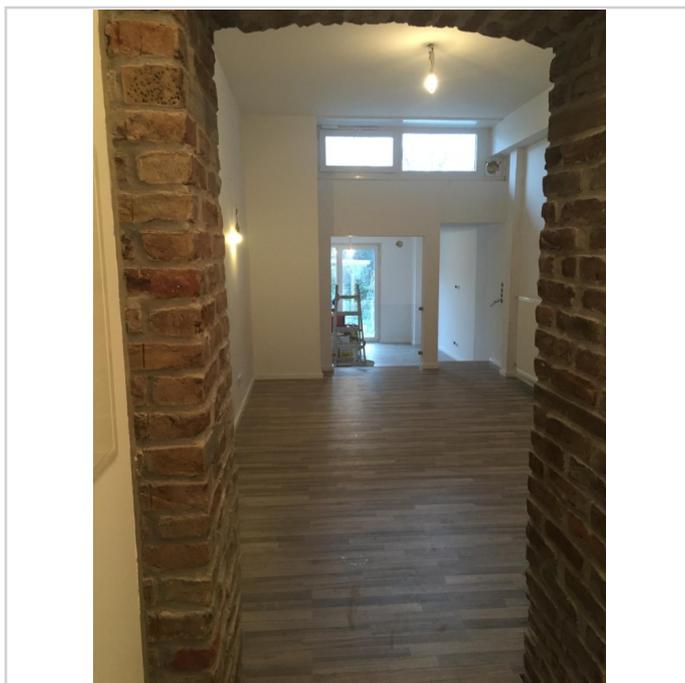
Treppenhaus II



Wohnungsbeispiel



Wohnungsbeispiel



Wohnungsbeispiel

# Ein lohnenswertes Objekt zur langfristigen Kapitalanlage

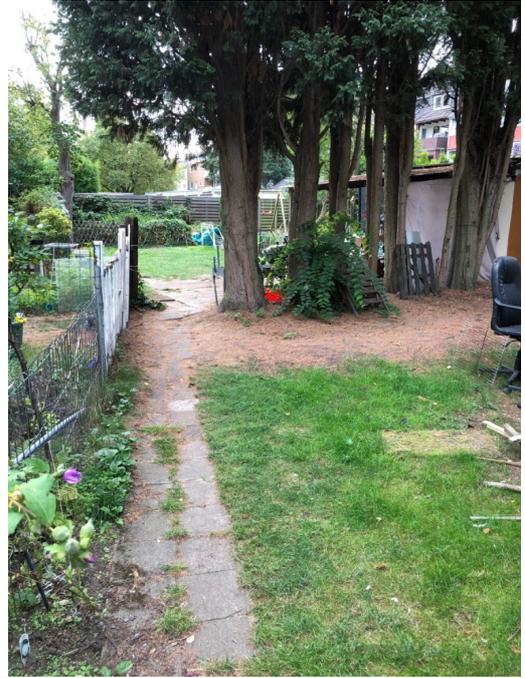


Kölner Landstr. 376-378  
40589 Düsseldorf

Zimmer: 33,00  
Wohnfläche ca.: 868,87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.280.000,00 EUR



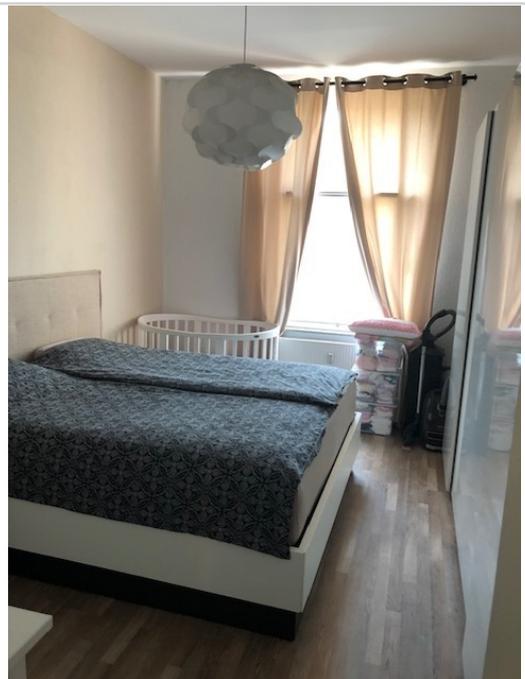
Garten



Garten



Wohnungsbeispiel



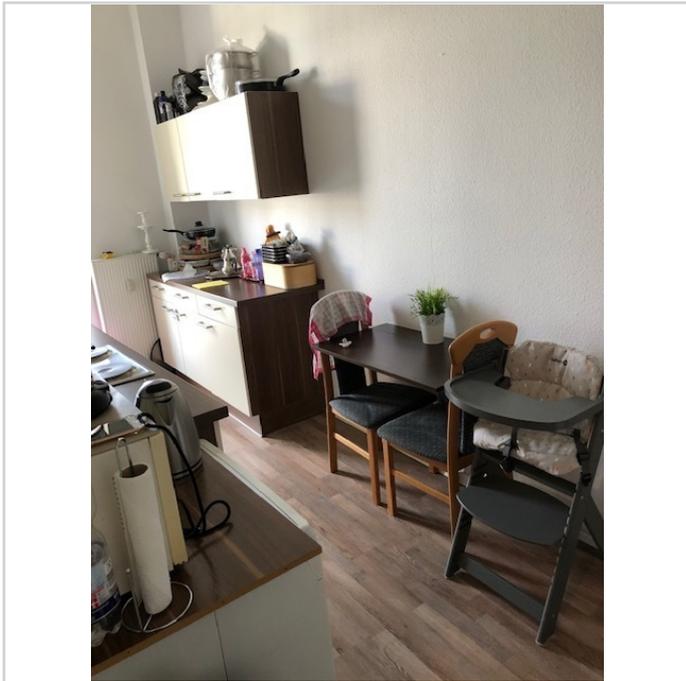
Wohnungsbeispiel

# Ein lohnenswertes Objekt zur langfristigen Kapitalanlage

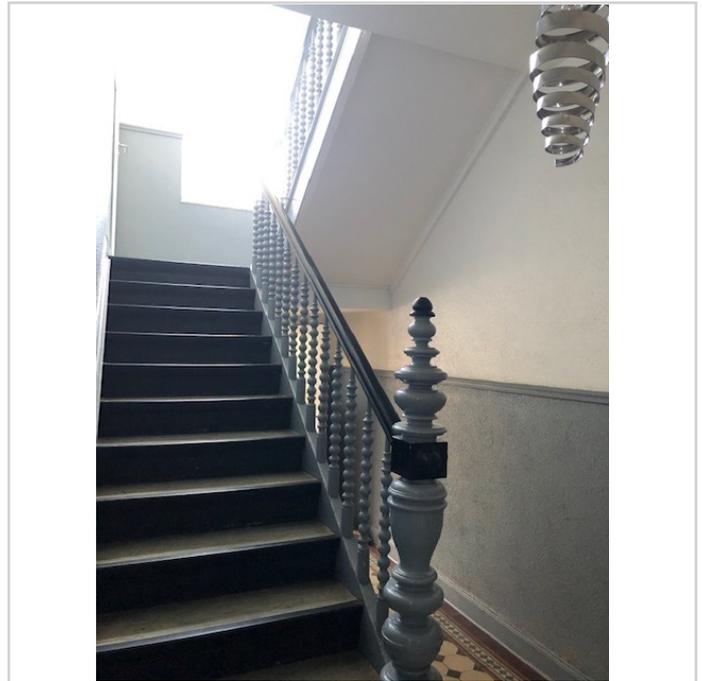


**Kölner Landstr. 376-378**  
40589 Düsseldorf

Zimmer: 33,00  
Wohnfläche ca.: 868,87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.280.000,00 EUR



Wohnungsbeispiel



Treppenhaus II

## Ein lohnenswertes Objekt zur langfristigen Kapitalanlage



Kölnener Landstr. 376-378  
40589 Düsseldorf

Zimmer: 33,00  
Wohnfläche ca.: 868,87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.280.000,00 EUR

