

(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
Fakten für Investoren	10

Eckdaten

Standort:	Düsseldorf Oberbilk, 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. 9:	ca. 58 m ² , 2 Zimmer , Küche, Diele Bad
Fläche Wohnung links, Wohneigentum Nr. 10:	ca. 58 m ² , 2 Zimmer, Küche, Diele Bad
Heizung:	Gasgefeuerte Zentralheizung
PKW-Stellplätze:	je 1 zusammen also 2 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

Wo/was	€Preis in Euro mit Parkplatz	Quadratmeter ohne Stellplatz ca.
Wohnung 1 inkl. Stellplatz	€230.000,00	58 qm
Wohnung 2 inkl. Stellplatz	€230.000,00	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 ²)
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	58,49m²	
Höhen				
Mitte		2,83		
An der Seite		2,75		
Umbauter Raum in m³	162,40m³			

Wohnung Nr. 10 nach DIN 283

4. Stock rechts des Hauses Kölner Straße 338

Raum	Breite in (m)	Tiefe in (m)	Fläche in (m²)
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
			55,49
Kellerraum		6,00	58,49m ²

Höhen
Mitte 2,83
An der Seite 2,75
Umbauter Raum in 162,40m³
m³
Berechnung des
Wertes
(Bauwert/Verkehrswert)

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

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert 2019 von 1750,- EUR/m², 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 532m² 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 ²
Immobilienrichtwert	
3100€/m ²	
Stichtag des Bodenrichtwertes	2020
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfr nach BauGB
Nutzungsart	WA
Geschosszahl	II