

Ihre neue Wohnung bei Hauptbahnhof oder Amtsgericht in Düsseldorf- Oberbilk?

Inhaltsverzeichnis

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

Eckdaten

Standort:	Düsseldorf, Kölner Str. 340 2. Obergeschoss rechts
Lage:	1,3 km hinter dem Düsseldorfer Hauptbahnhof, 700 Meter hinter dem Amtsgericht gleich City-Lage
Baujahr:	1959
Grundstück:	481/10.000 Miteigentumsanteil am Haus

Wohn- und Nutzfläche 68 m² , 3 Zimmer, Küche, Diele Bad

Heizung: Gasgefeuerte Zentralheizung

Kaufdaten

Wo/was	Preis	Quadratmeter WF/NF ca.
Wohnung inkl. Stellplatz	€94.000,00	68 qm

Fakten für Investoren

Stichwort Wertsteigerung. allein der Wert des Bodens steigerte sich die letzten drei Jahre um mehr als 10%.

Diese Wohnung bietet einige qm mehr, als andere Wohnungen im Nachbarhaus, weil sie noch vermietet ist. Sie sparen also einige Tausend Euro und haben trotzdem immer die Möglichkeit wegen Eigenbedarf zu kündigen.

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, 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.

Das architektonische Bild des stark verdichteten Stadtteiles ist geprägt durch mehrgeschossige geschlossene Bebauung mit überwiegend Wohn- und Geschäftshäusern.

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.

Wohnungsbeschreibung



Haus Kölner Str. 338 Düsseldorf-Oberbilk - Vorderansicht

Dito Rückansicht

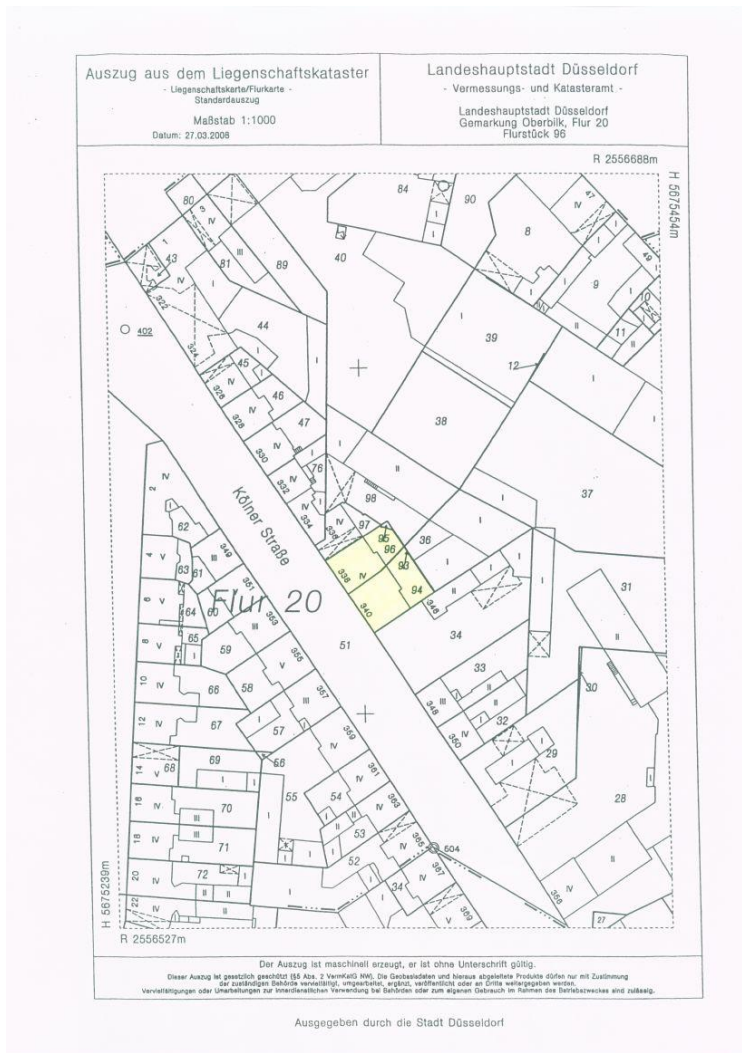


Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines Mehrfamilienhauses. Der Boden in den Wohnungen besteht überwiegend aus Holz, Laminat und Fliesen(Bad und Küche).

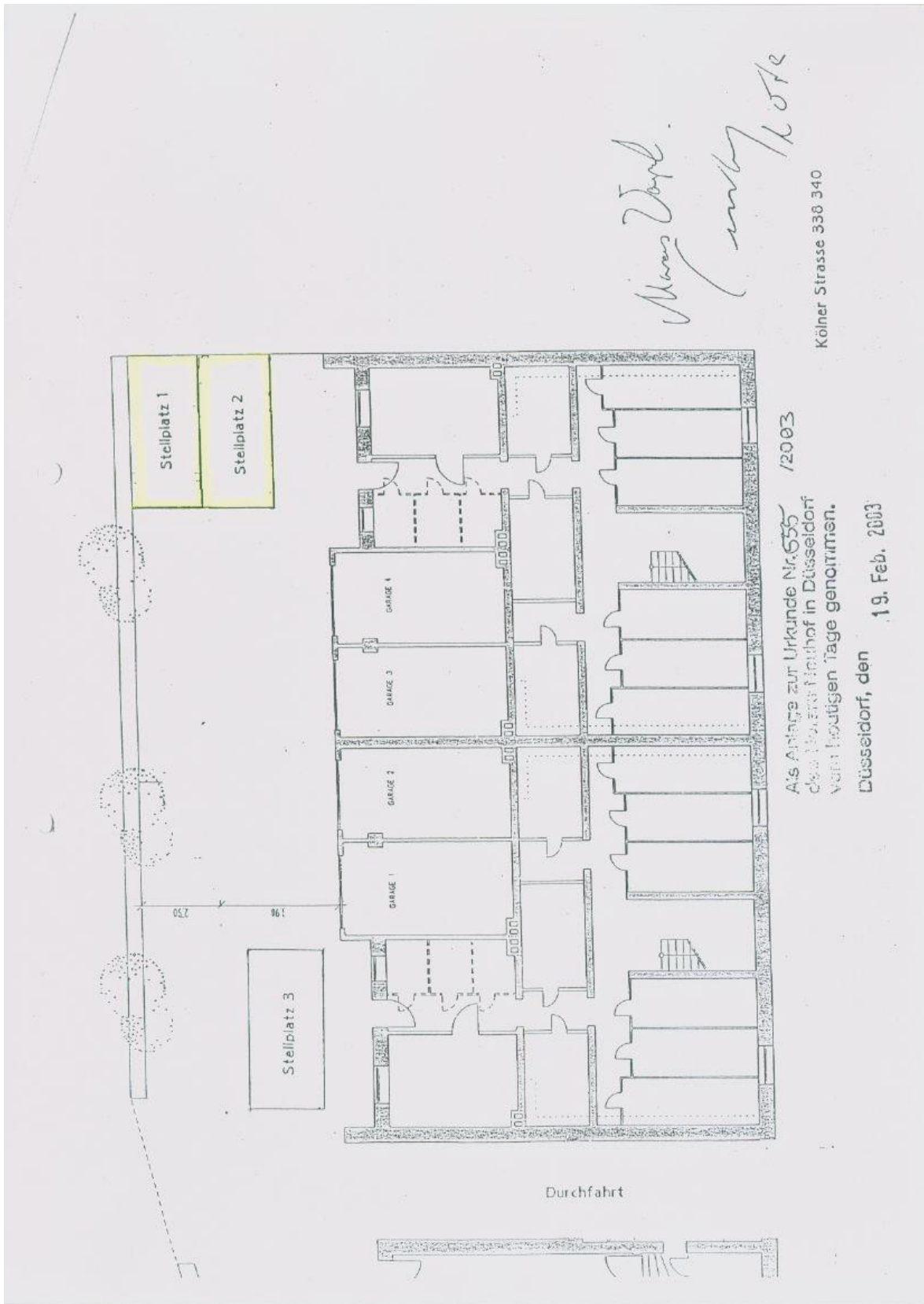
Innenausbau:

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

Lage (Flurstück 2232)



Grundrisse



Fläche + Volumen

Wohnung Nr. 9 Wohnfläche nach DIN 283

2. Stock rechts

Raum	Breite in (m)	Tiefe in (m)	Fläche in (m ²)
Zimmer 1			

Zimmer 2

Küche

Diele

Bad

Kellerraum		4,00	68m²	
Höhen				
Mitte		2,83		
An der Seite		2,75		
Umbauter Raum in m³				
Berechnung des Wertes (Bauwert/Verkehrswert)				
Eckdaten 1700 Euro/m²				

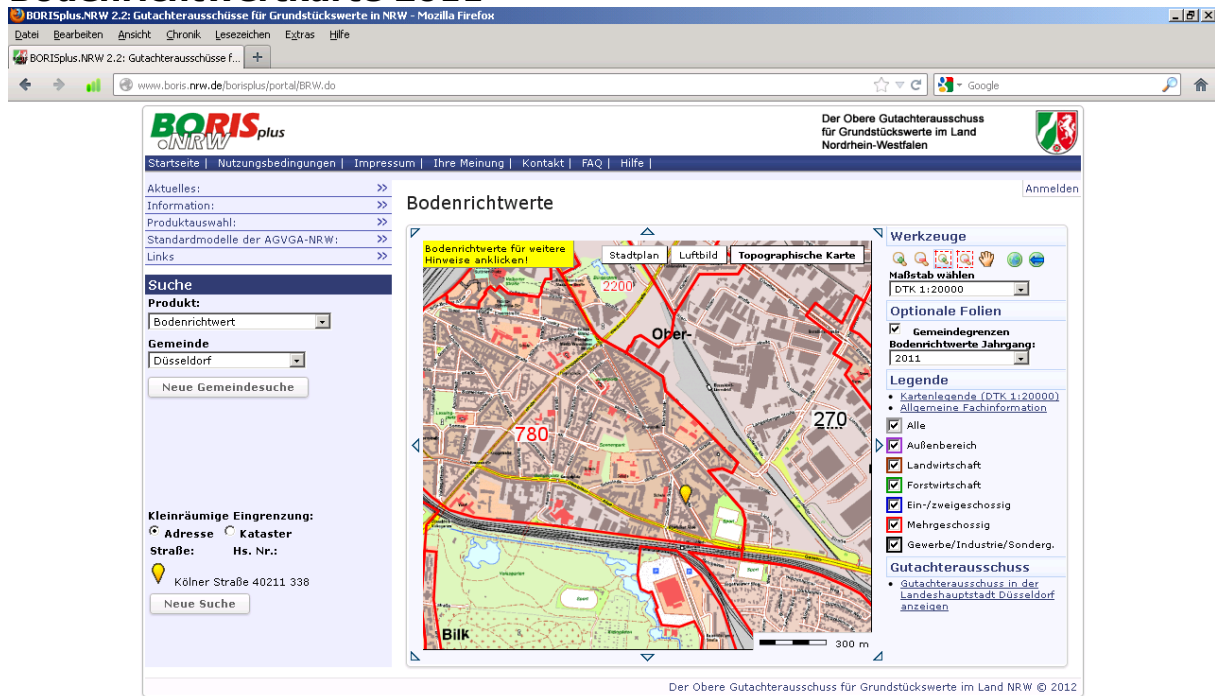
Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 820,- EUR/m², GFZ = 2,8, MI-Gebiet, 4geschossig, 35 m Tiefe, ausgewiesen. Bei dieser Geschossbauweise ist **also noch ein Zuschlag von 30% auf 1066 Euro realistisch.**

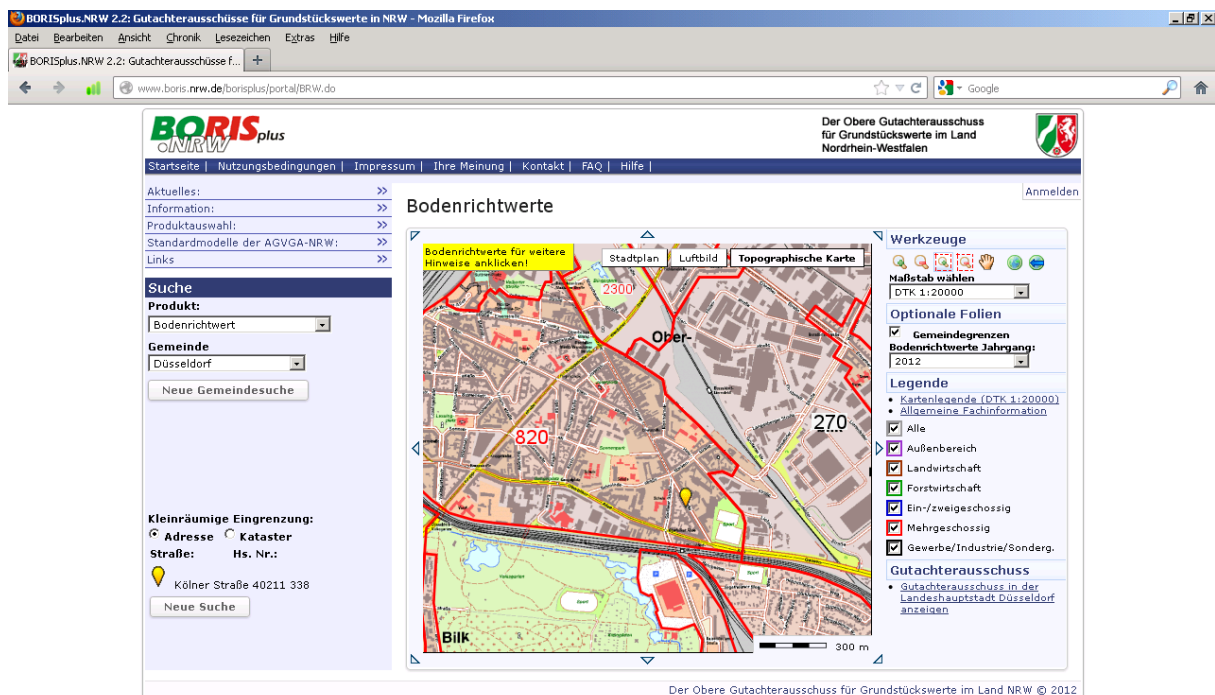
Bodenwertanteil (von 532m² insgesamt)

bei je 481/10.000 Miteigentumsanteilen Bodenwertanteil ca. 27.626 €

Bodenrichtwertkarte 2011



Dito 2012 (Anstieg auf 820 €, also 5% in einem Jahr)



Lage und Wert	
Gemeinde	Düsseldorf
Gemarkungsname	Oberbilk
Ortsteil	Oberbilk
Bodenrichtwertnummer	
Bodenrichtwert	820 EUR/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2012
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfr nach BauGB
Nutzungsart	WA
Geschosszahl	II
Bemerkung	