



Exposé

Mehrfamilienhaus
Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf-Derendorf



Wohnfläche ca. 625 m²

Kaufpreis 1.090.000 €

Mehrfamilienhaus
Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf-Derendorf

Liegenschaftsbeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1912 errichtet.
Es steht auf einem ca. 322 m² großen Grundstück.
Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 625 m² und ist in fünf Wohnungen aufgeteilt.

Alle Räume sind sehr großzügig geschnitten und verfügen über hohe Decken.
Zum Teil sind Parkettböden vorhanden.

Vier Wohnungen sind luxuriös saniert und verfügen über großzügige Bäder.
Diese haben z.T. Eckbadewannen und Granitböden.

Das Mehrfamilienhaus wird über eine Gaszentralheizung beheizt.
Die Penthousewohnung besitzt eine separate Etagenheizung.

Alle Reparaturen wurden zeitnah durchgeführt .
Vier der fünf Wohnungen wurden bereits saniert.

Das Erdgeschoss ist im Hochparterre und hat eine Größe von ca. 110 m².
In den Wohnungen vom 1. OG bis zum 3.OG stehen ca. 120 m² zur Verfügung.
Die oberen zwei Etagen sind zu einer großzügigen ca. 154 m² Penthousewohnung verbunden.
Das großzügig geschnittene Treppenhaus kann mit einem Aufzug ausgestattet werden.

Es steht ein Hausgarten mit c.a. 150 m² zur Verfügung.

Mehrfamilienhaus
Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf-Derendorf

Lage:

Die Moltkestrasse befindet sich im für junge Mieter besonders attraktiven Stadtteil Derendorf.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten auf der Nord-und Münsterstrasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und weitere Geschäfte runden das Dienstleistungsangebot ab.

Viele verschiedene Restaurants und eine gewachsene Infrastruktur sind vorhanden.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt direkt um die Ecke.

Es stehen Parkmöglichkeiten vor dem Haus zur Verfügung.

Darüber Hinaus sind Parkhäuser in der Nachbarschaft vorhanden.

Es besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum, die eine gute Vermietbarkeit sicher stellen.

Mehrfamilienhaus
Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf-Derendorf

Objektdaten im Überblick:

- Baujahr 1912
- kein Reparaturstau
- diverse Modernisierungen
- 4 von 5 Wohnungen sind saniert
- attraktive Wohnlage in Derendorf
- Gesamtfläche ca. 625 m²
- Grundstücksgröße ca. 322 m²
- Großzügig geschnittene Wohnungen mit hohen Decken
- Gaszentralheizung
- Mietergarten mit ca. 150 m²
- Langjährige Mietverhältnisse
- Gute Vermietbarkeit
-
- **Netto-Mieteinnahmen 52.293 € p.a.**
-
- **Ideal für Kapitalanleger**
-
- **Verkaufspreis 1.090.000 €**
 zuzüglich 3,57 % Käufercourtage

Mietaufstellungen

Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf

Geschoss	Nutzart	Fläche ca.	Nettomiete	Betriebskosten Vorauszahlung	Bruttomiete	Nettomiete in € /m ²
Erdgeschoss	Wohnung	110,00	837,99 €	235,79 €	1.073,78 €	7,62
1. OG	Wohnung	120,91	594,76 €	111,62 €	706,38 €	4,92
2. OG	Wohnung	120,91	980,00 €	200,00 €	1.180,00 €	8,11
3. OG	Wohnung	120,91	895,00 €	155,00 €	1.050,00 €	7,40
4. + 5. OG	Wohnung	154,42	1.050,00 €	40,00 €	1.090,00 €	6,80
Gesamt Monat:		627,15	4.357,75 €	742,41 €	5.100,16 €	
Gesamt pro Anno:			52.293,00 €	8.908,92 €	61.201,92 €	

Alle Zahlen basieren auf den Angaben des Eigentümers

Hausansichten



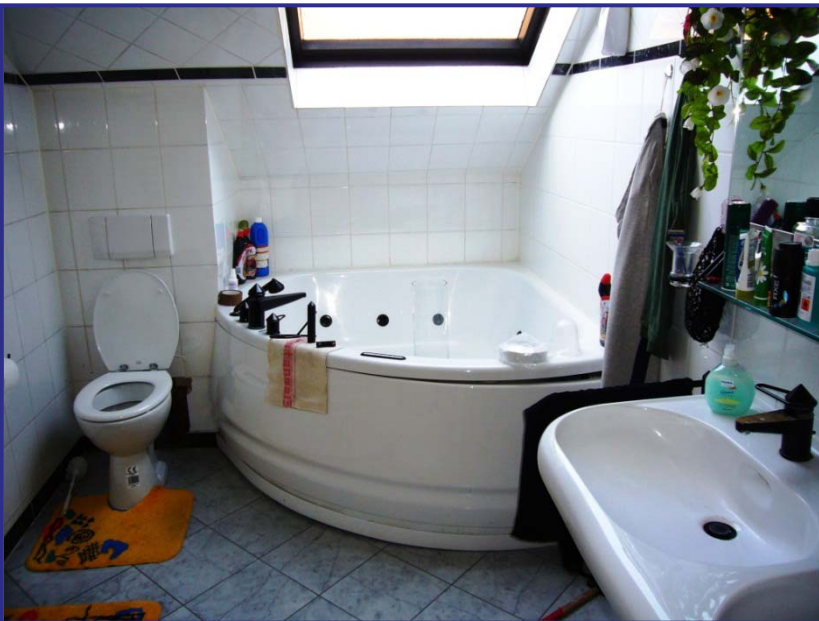
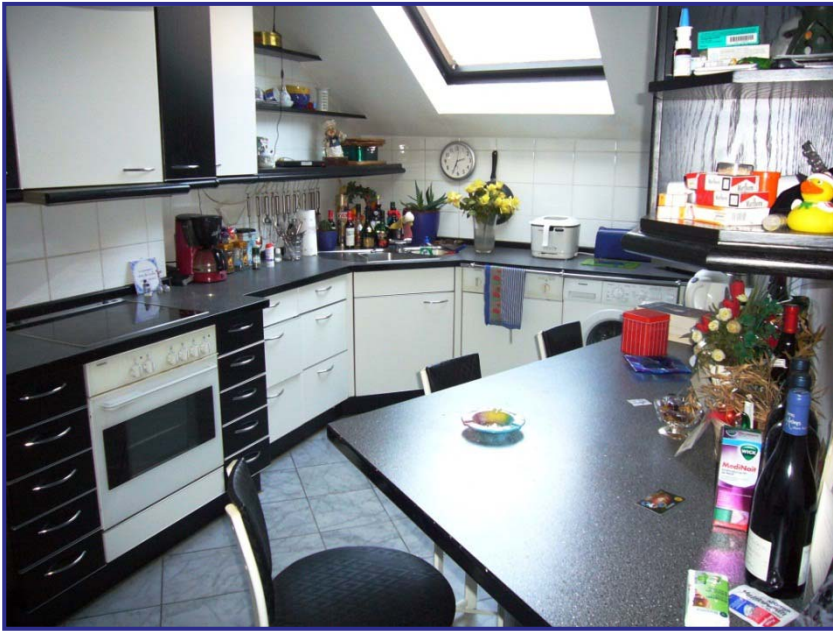
Wohnungsansichten

Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf



Wohnungsansichten

Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf



Wohnungsansichten

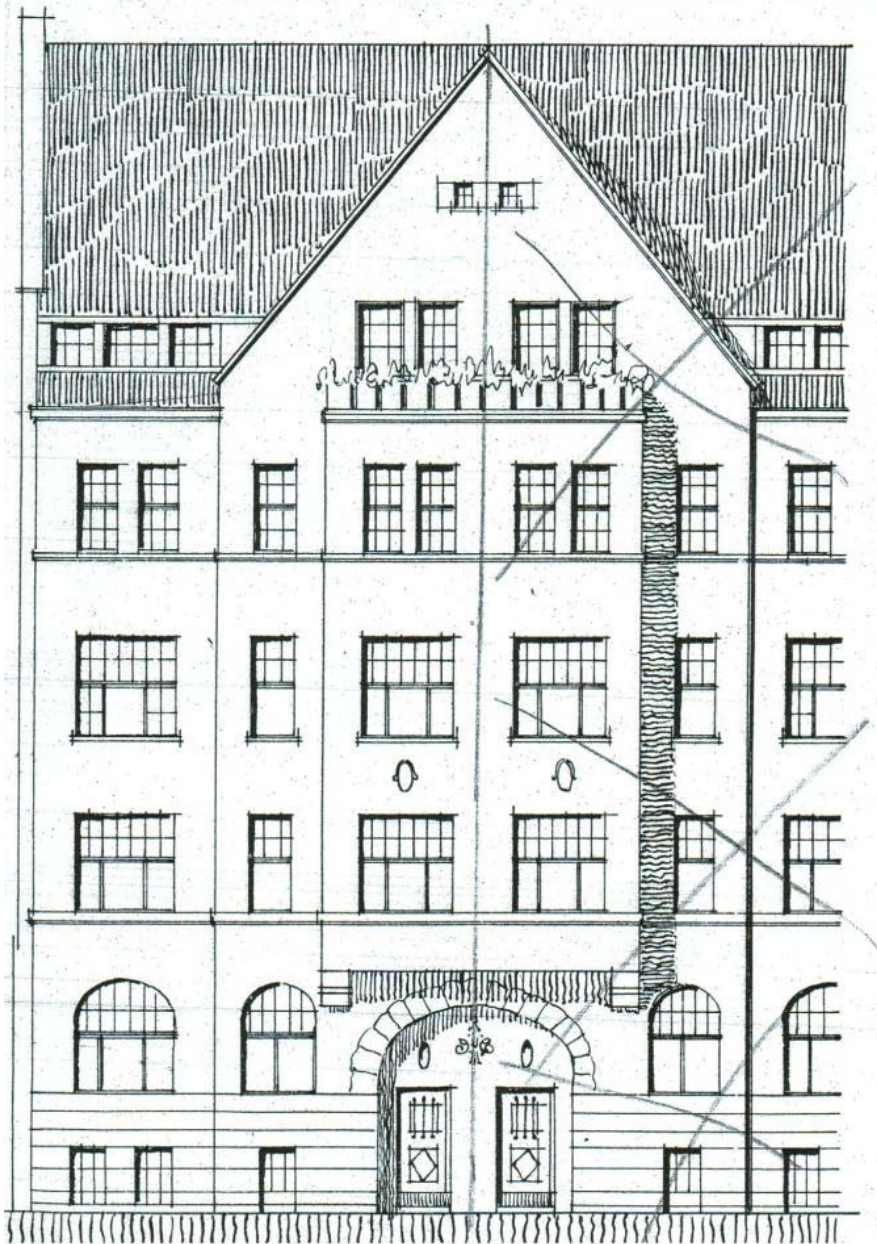
Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf



Frontansicht

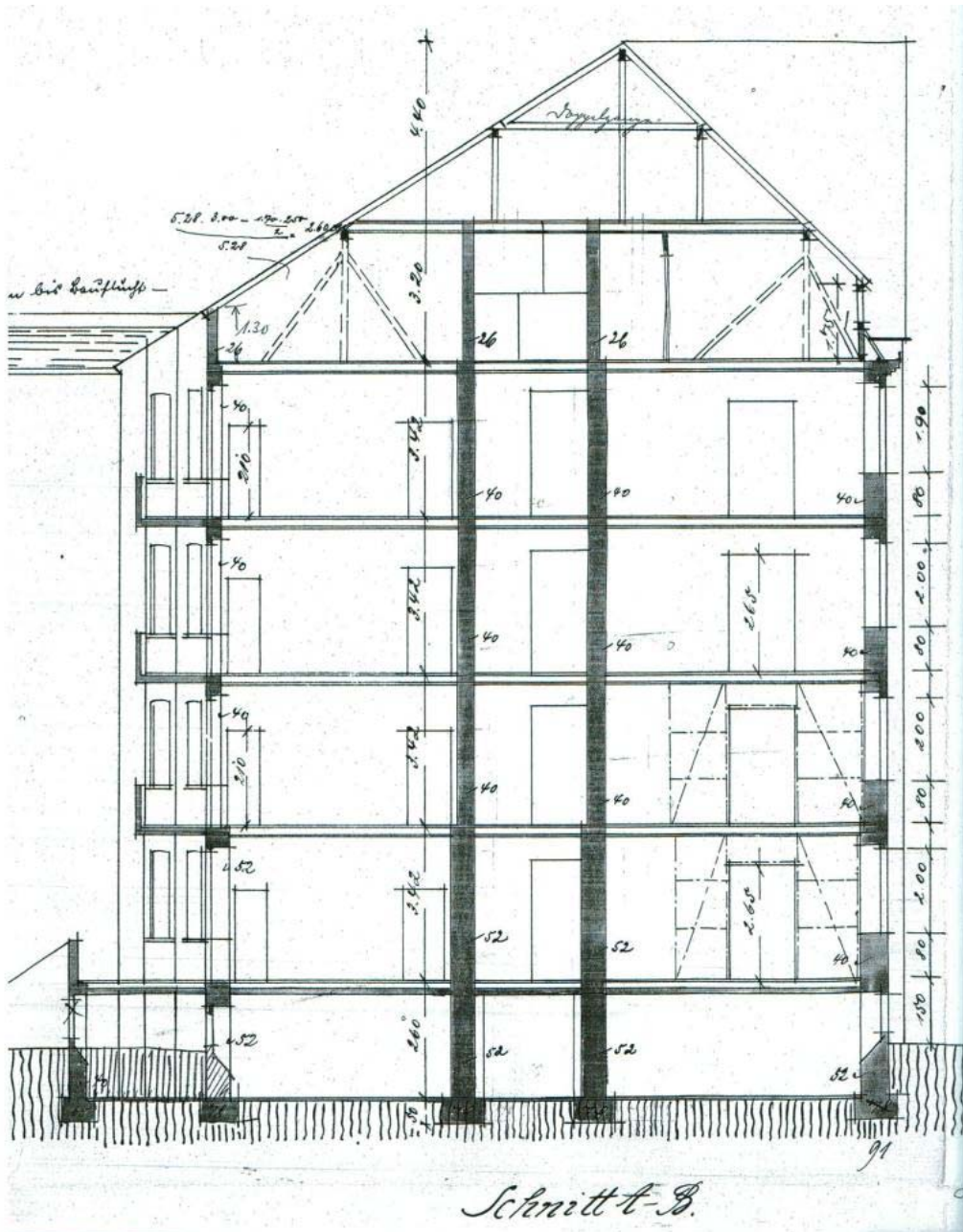
Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf

Zeichnung zum Verbaue



Schnitt

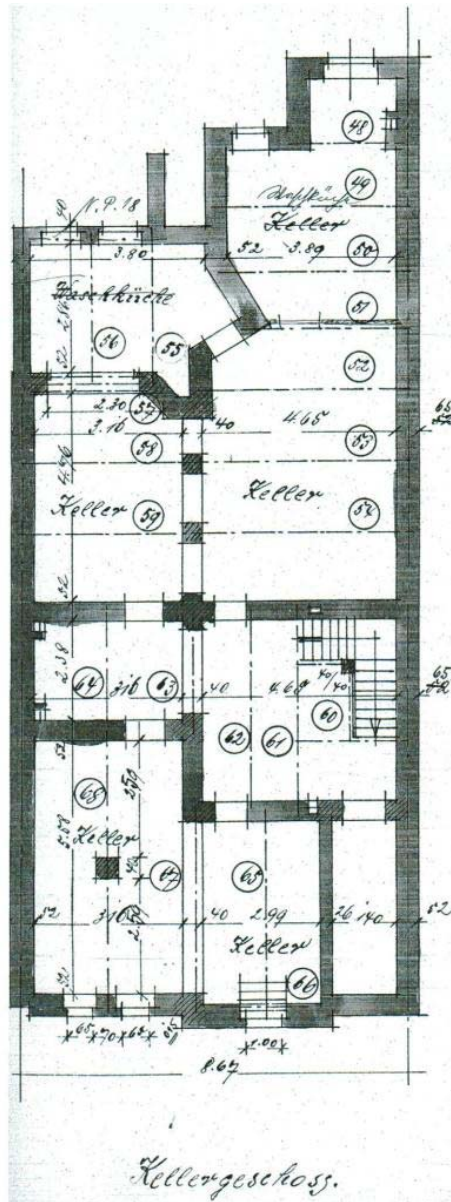
Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf



Grundriss

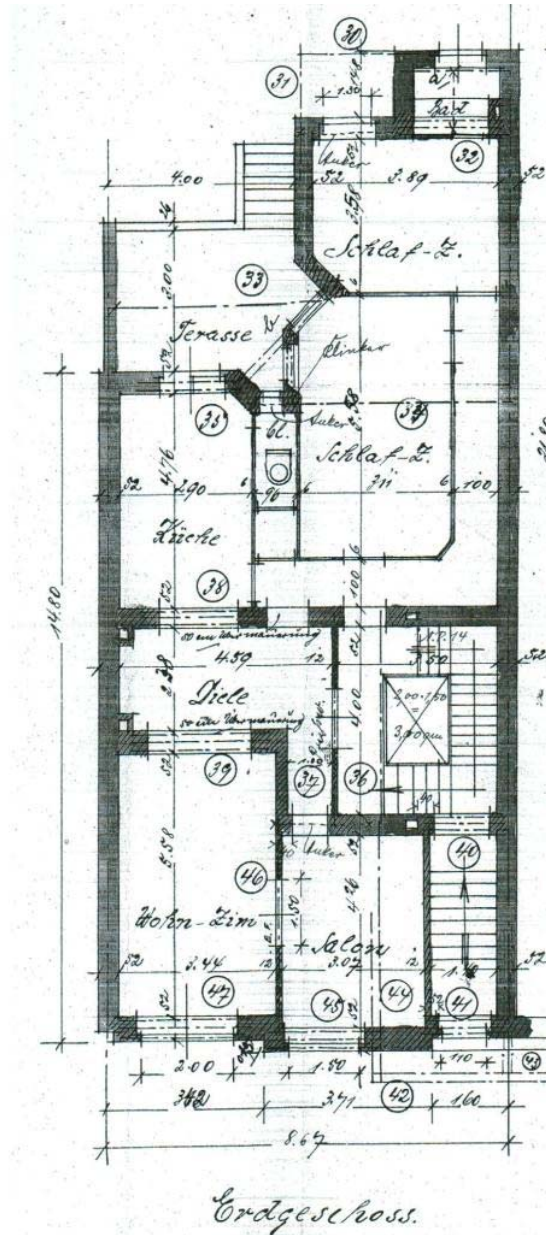
Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf

Kellergeschoss



Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf

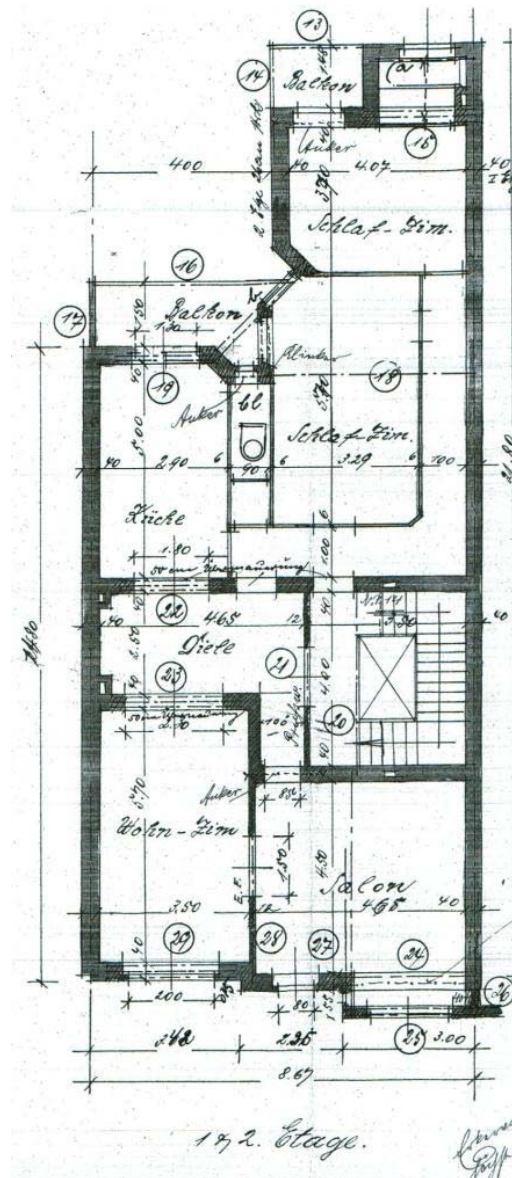
Erdgeschoss



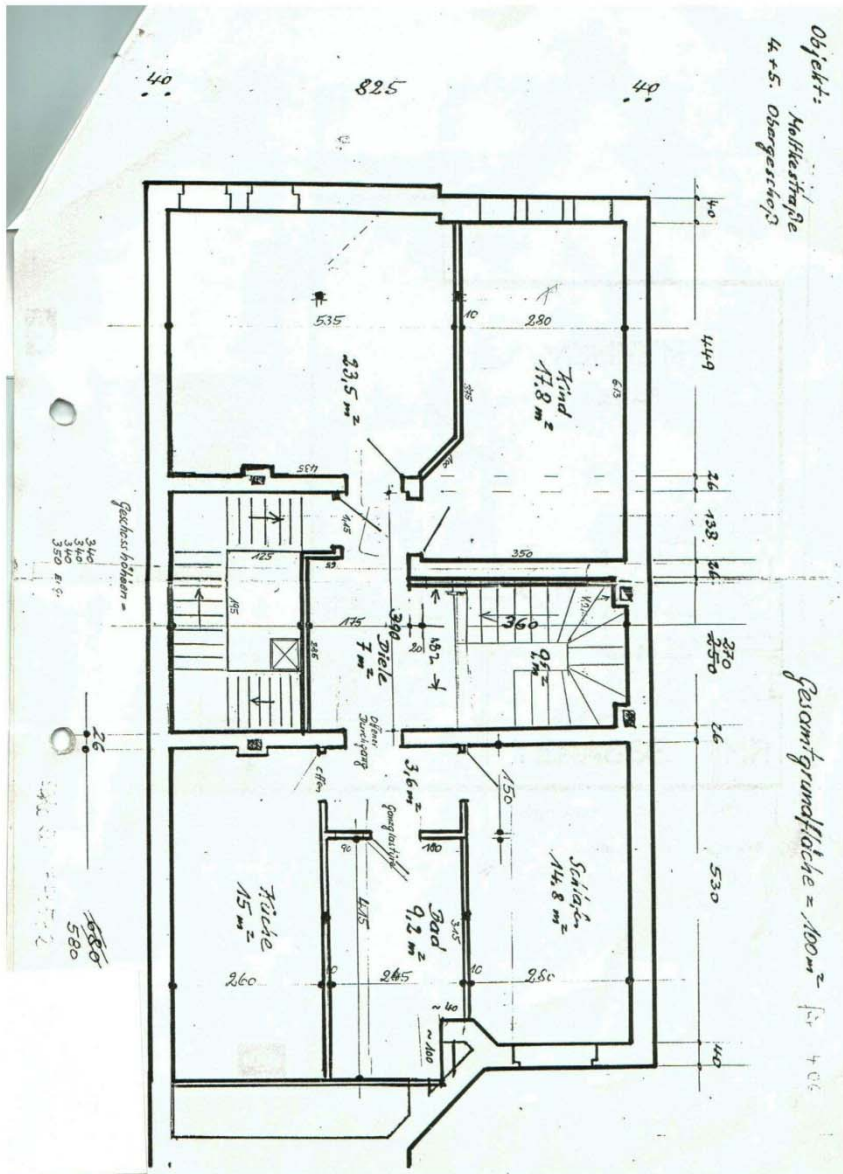
Grundriss

Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf

1. bis 3. Obergeschoss



Penthousewohnung 4.OG



Grundriss

Moltkestrasse 6
40477 Düsseldorf

Penthousewohnung 5.OG

