Zur Eigennutzung oder als sichere Kapitalanlage: Wohnhaus mit 3 Wohnungen in Meerbusch OT Lank-Latum

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 799.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 209,00 m²
- Grundstücksfläche: 299,00 m²
- Baujahr: 1984
- Objekt-Nr.: 2-237

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer
Dipl.-Ing (FH)
Architektur – Städtebau

02294 99369 12
0171 3426376
c.langer@matschke.de

www.matschke.de

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	209,00 m²
Grundstücksfläche	299,00 m²
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl Loggia	2
Anzahl Etagen	4
Stellplatzanzahl	2
Garage	1
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	97,6 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14 (EnEV2014)
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	31.01.2020
Energieausweis gültig bis	30.01.2031
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Keller als Wohnraum nutzbar
- Frei

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hierbei um ein massiv und aufwendig gebautes, großes Wohnhaus mit 3 Appartements (EG 80 m², OG 80 m² und DG 49 m²), sowie einem wohnlich ausgebauten Kellergeschoss mit einer Gästewohnung (ca. 25 m²) und viel beheizter Nutzfläche. Jede der 3 Wohnungen besitzt ein großes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile und offenem Kamin, eine große Fensterfront und eine große, angrenzende Loggia, beziehungsweise im EG auch Garten und Terrasse. Zum Haus gehört eine massive Garage, sowie zwei daran angrenzende Pkw-Stellplätze, so dass jeder Wohnung auch ein eigener Parkplatz zugewiesen/vermietet werden kann.
Aufgrund der Raumaufteilung und der sehr guten, gefragten Wohnlage eignet sich das Haus besonders als wertstabiles Renditeobjekt. Genauso lässt es sich aber auch als Zweigenerationen-/bzw. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nutzen. Dabei bietet sich das Erdgeschoss als eine altersgerechte und barrierefreie Seniorenwohnung an (bis auf 2 Stufen am Hauseingang, wo bei Bedarf eine Auffahrt oder eine Rampe gebaut werden kann).
Das Reihenhaus ist nicht mehr bewohnt und bereits geräumt. Es befindet sich in einem guten, aber auch dem Baujahr (1984) entsprechenden Zustand.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:
Die Immobilie ist zentral, aber ganz ruhig in der Nähe des Friedhofs von Meerbusch OT Lank-Latum gelegen.
Es ist das vorletzte Haus von insgesamt vier Reihenhäusern, welche sich hier ganz am Ende der Leipziger Straße befinden. Direkt am Wendehammer kann man sein Fahrzeug - bequem und ohne Parkplatzsuche - auf zwei eigenen Parkplätzen, oder in der massiven Garage parken. Die letzten 30 Meter führt dann ein kleiner Stichweg zum Haus.
Das 299 m² große Hausgrundstück besteht hauptsächlich aus dem hinten befindlichen Garten mit Terrasse und einer Rasenfläche mit Zierteich und Springbrunnen. Die gesamte Fläche ist eingezäunt und sowohl von der Straße als auch zu den angrenzenden Nachbarn uneinsehbar eingefriedet.
Im Preis ist ebenfalls das 20 m² große, separate Garagengrundstück enthalten.

Makrolage / Entfernungen:
Lank-Latum ist ein eigenständiger Ortsteil der Stadt Meerbusch mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, allen Schulformen, einer kleinen Fußgängerzone und guter ärztlicher Versorgung. Weitere Informationen finden Sie hier: www.meerbusch.de
Entfernungen, jeweils vom Verkaufsobjekt:
- Einkaufsmöglichkeiten/Fußgängerzone im Ortskern von Lank-Latum: Netto, Edeka usw.
  fußläufig in ca. 600 m / 8 Minuten zu erreichen
- das Rheinufer mit herrlichen Spaziermöglichkeiten und dem Rheinradweg: 3,1 km
- mit dem Fahrrad über den Rheinradweg: Düsseldorf Messegelände/Stadion 8 km,
  die Düsseldorfer Altstadt (Innenstadt) 15 km und Duisburg Stadtmitte in ca. 19 km Entfernung

- Schulen: Grundschule 270 m / 3 Minuten - Gesamtschule 19,9 km / 20 Minuten - Gymnasium 5,2 km / 10 Minuten - Realschule 9,2 km / 14 Minuten
- Kindergarten: Tabaluga 240 m / 3 Minuten
- ärztliche Versorgung: Mehrere Arztpraxen fußläufig erreichbar
- Krankenhaus Sankt Elisabeth-Hospital 750 m / 10 Minuten zu Fuß
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A 44, Abf. Lank-Latum 2,8 km / 5 Minuten
- Busverbindung: Bushaltestelle in Sichtweite 53 m
- Bahnanbindung: Bahnhof Meerbusch-Osterath 7,3 km / 13 Minuten
- nächstgelegener Flughafen: Düsseldorf Airport (13,6 km / 16 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Düsseldorf (Königsallee) 17,2 km / 22 Minuten, Krefeld Zentrum 9 km / 15 Min, Neuss Zentrum 20 km / 24 Minuten, Kaarst Zentrum 16 km / 18 Minuten

AUSSTATTUNG

- EG: Appartement 80 m² (2 Zimmer, Garderobe, Gäste-WC, Bad) mit Garten und Terrasse, sowie direktem Zugang (über eine Wendeltreppe) zum wohnlich ausgebauten, ca. 30 m² großen Kellerraum
- OG: Appartement 80 m² (2 Zimmer, Garderobe, Gäste-WC, Bad) mit großer Loggia
- DG: Appartement 48 m² (2 Zimmer, Bad) mit Loggia
- UG: Gäste-/Arbeitszimmer mit Tageslicht, Flur und Badezimmer/WC
- solide, massive Bauweise, Baujahr 1984
- Wände mit Kalk-Sand-/und Ziegelsteinen gebaut
- alle Decken als massive Stahlbetonkonstruktion
- Fassade mit roten Ziegelsteinen verklinkert
- isolierverglaste Aluminiumfenster mit Rollläden
- große Schiebetür-/Fensterelemente zur Garten-/Westseite
- jeweils hausbreite, elektrische Rollläden im EG und OG als "Vorhang" zum Garten
- wartungsfreie Elektro-Fußbodenheizung mit Temperatur- und Zeitsteuerung auf allen 4 Etagen
- separate Zähler für Licht- und Heizstrom - somit verbilligter (Wärmepumpen-/ Heiz-) Stromtarif möglich
- separate Stromzähler für jede Etage - somit einfache Heizkostenabrechnung möglich
- offener Kamin, zentral im Wohnraum eines jeden Appartements installiert
- Marmor-Treppe und Boden im Treppenhaus
- Fußböden in den Wohnungen sind hauptsächlich gefliest (auch im Keller)
- Parkettböden in den Schlafzimmern EG und OG
- 3 Kellerräume, jeweils mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- massive Garage, auf 20 m² eigenem Garagengrundstück
- 2 fest zugewiesene PKW-Stellplätze auf einem gemeinschaftlichen Parkplatz
- Satellitenschüssel
- Wände vorwiegend mit strapazierfähiger Glasfasertapete versehen
- Internet: bis 50 MBit/s möglich
- zeitlose Architektur mit großzügiger Raumaufteilung

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:
- Grundsteuer: 667,39 € / Jahr
- Straßenreinigung: 66,15 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 140,15 € / Jahr
- Schornsteinfeger: 56,48 € / Jahr
- Heizstrom: ca. 2.000,00 € / Jahr = ca. 165,00 € pro Wohnung im Monat
- Wohngebäudeversicherung: 82,32 € / Monat inkl. Elementarschutz mit einer Selbstbeteiligung von 3.500,00 €
- Abfallentsorgungsgebühren:
  Restabfallbehälter 1 Stück 120 Liter = 178,00 € / Jahr - Kunststoff-/Papier-/und Bioabfallbehälter = 0,00 € / Jahr

Kaufnebenkosten:
- Grunderwerbsteuer 6,5 %
- Notar ca. 1,5 %
- Amtsgericht/Gebühren ca. 0,5 %
- Provision 3,57 %

Renditeberechnung:

Wohnung	Wohnflächen (€/m²)	Kaltmiete
EG mit Garten + Gästeappartement UG	80 m² + 25 m² (ca. 10,00 € / m²)	1.000,00 €
Appartement OG	80 m² (10,00 € / m²)	800,00 €
Appartement DG	48 m² (11,46 € / m²)	550,00 €
Garage		80,00 €
Stellplatz I		40,00 €
Stellplatz II		40,00 €
Gesamt		**2.510,00 €**

Netto – Mieteinnahmen / Jahr	Kaufpreis/ Jahreseinnahmen	Vielfaches	Jahresrendite
2.510,00 € x 12 = 30.120,00 €	**799.000,00 € : 30.120,00 €**	**26,5 -faches**	**3,77 %**

Bildschirmgroße Panoramafoto finden Sie auf unserer Homepage: www.matschke.de

Zugang zum Haus vom Parkplatz und Garage

als vorletztes Haus in der Reihe gelegen

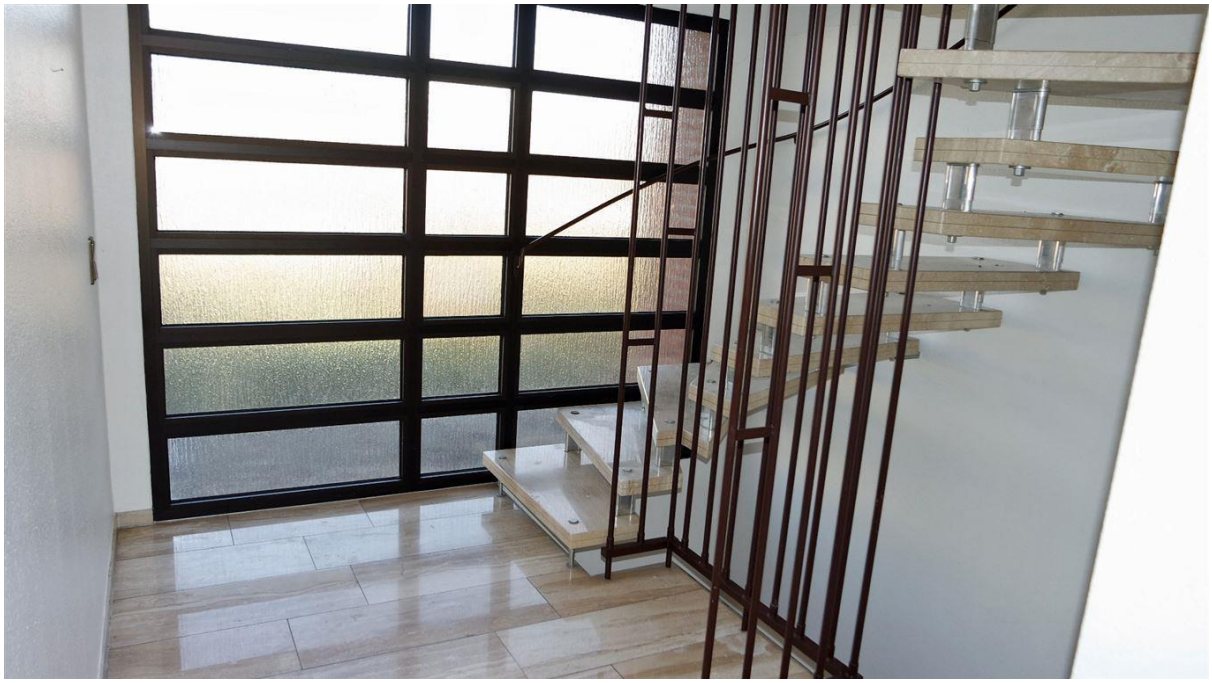
Die Gartenseite ist fast komplett verglast

Die Sonne scheint tief in die Räume hinein (West)

Im Obergeschoss und Dachgeschoss gibt es eine herrliche Loggia und...

...im Erdgeschoss eine Terrasse und den Garten

Eingangsseite. Fassade ist vollverklinkert



Blick ins Treppenhaus: Marmorböden, Marmortreppe

Eingangsbereich mit Garderobe, WC (rechts) und links…

...Schlafzimmer mit eigenem Bad

Blick vom Eingang ins Erdgeschoss / Wohnraum

Blick von der Gartenseite in das Wohn-/Esszimmer

Wohn-/Essraum 48 m² mit Kamin, Küchenzeile...

...Glasschiebetür und Loggia mit Rollladenvorhang

Blick in das Dachstudio

Auch hier: Wohnraum mit Küchenzeile und Kamin

Bad im Dachgeschoss

Bad im Erdgeschoss

wohnlich ausgebauter Keller mit Treppe zur Terrasse

Gäste-Appartement im Kellergeschoss

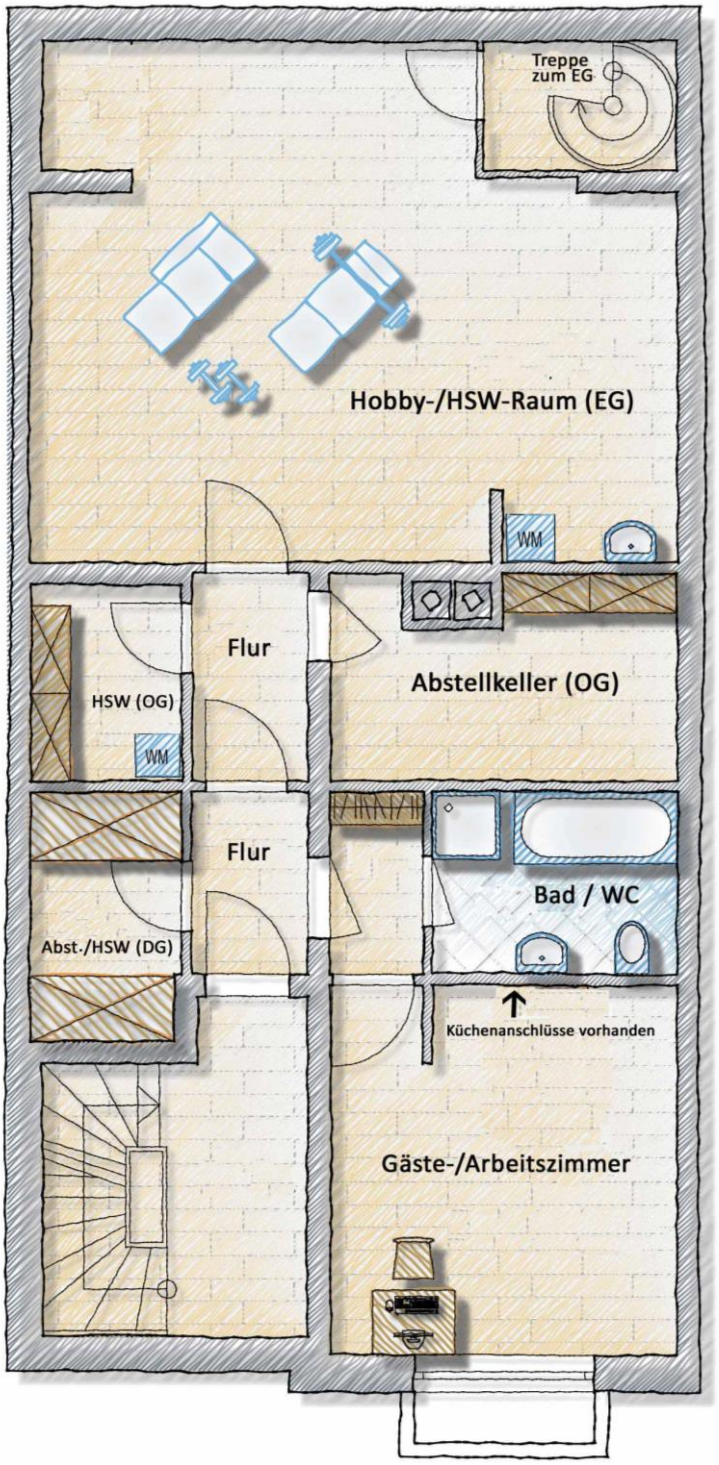
2 Stellplätze…

...und eine Garage gehören zum Haus

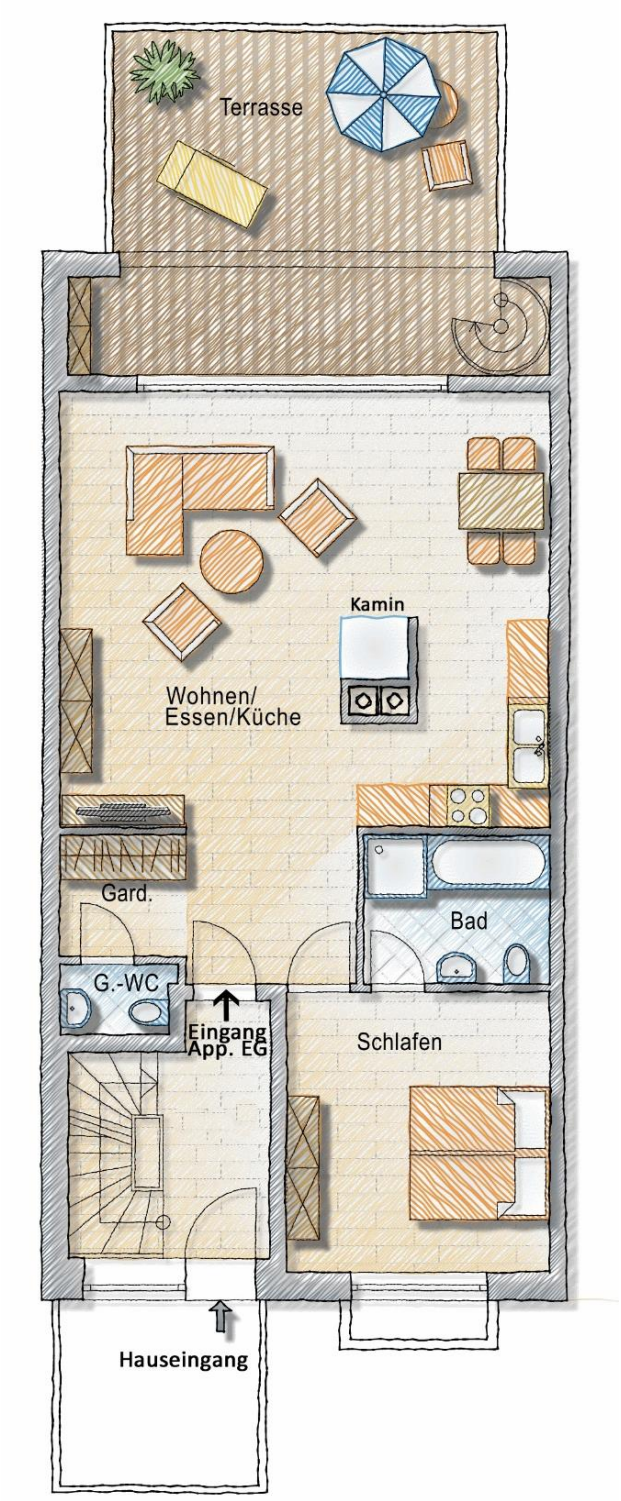
Elektro-Fußbodenheizung mit Einzelraum-Steuerung

Jeweils ein Zähler für Licht- und für Heizstrom.

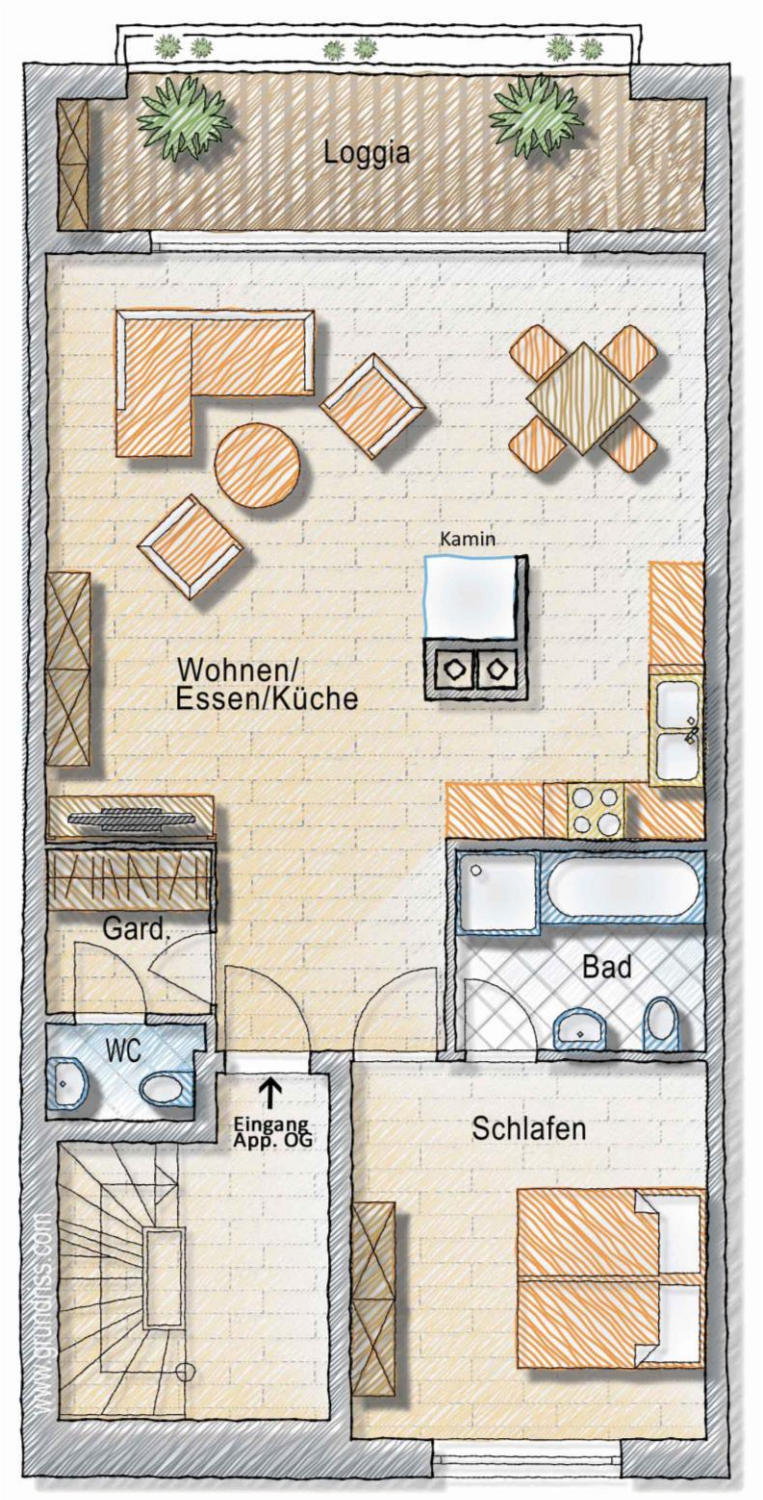
Grundriss - Kellergeschoss:



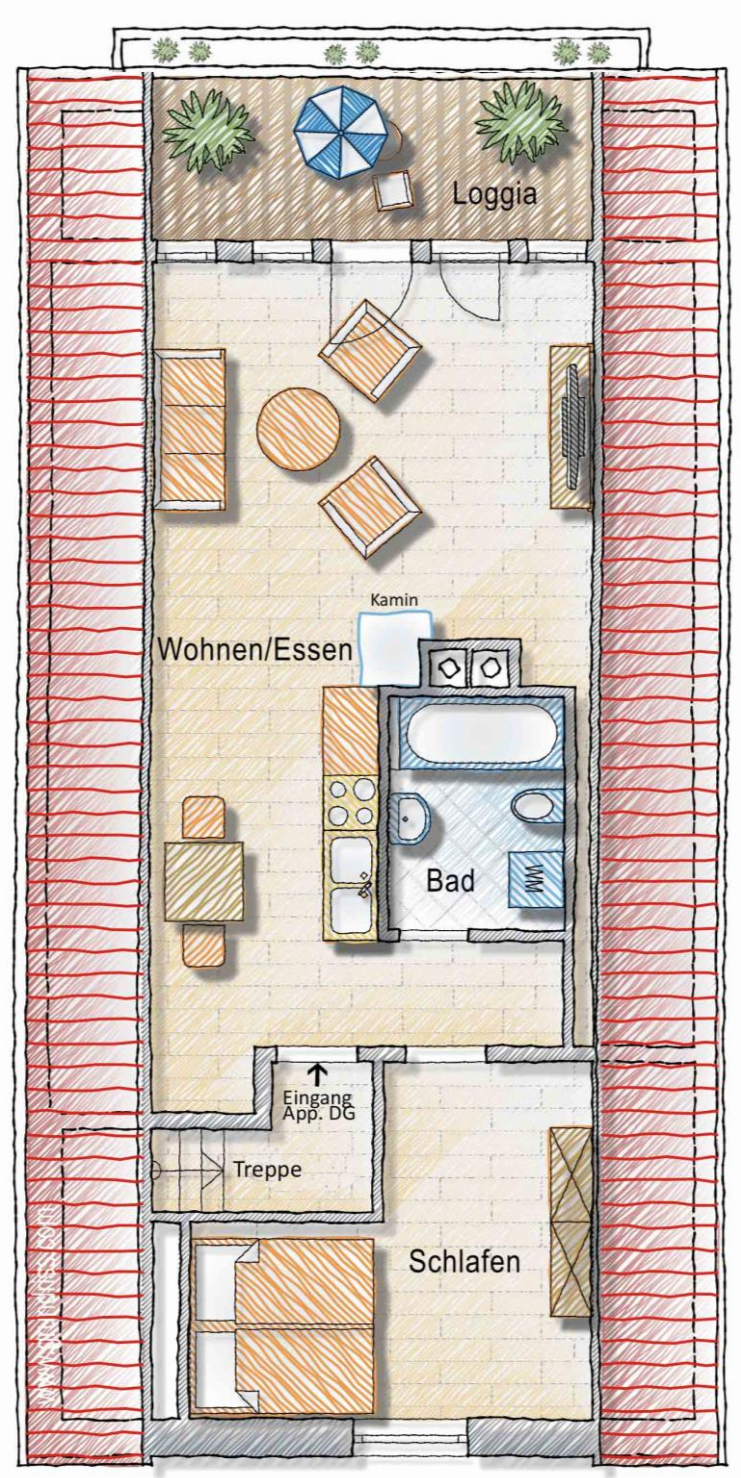
Grundriss - Erdgeschoss:



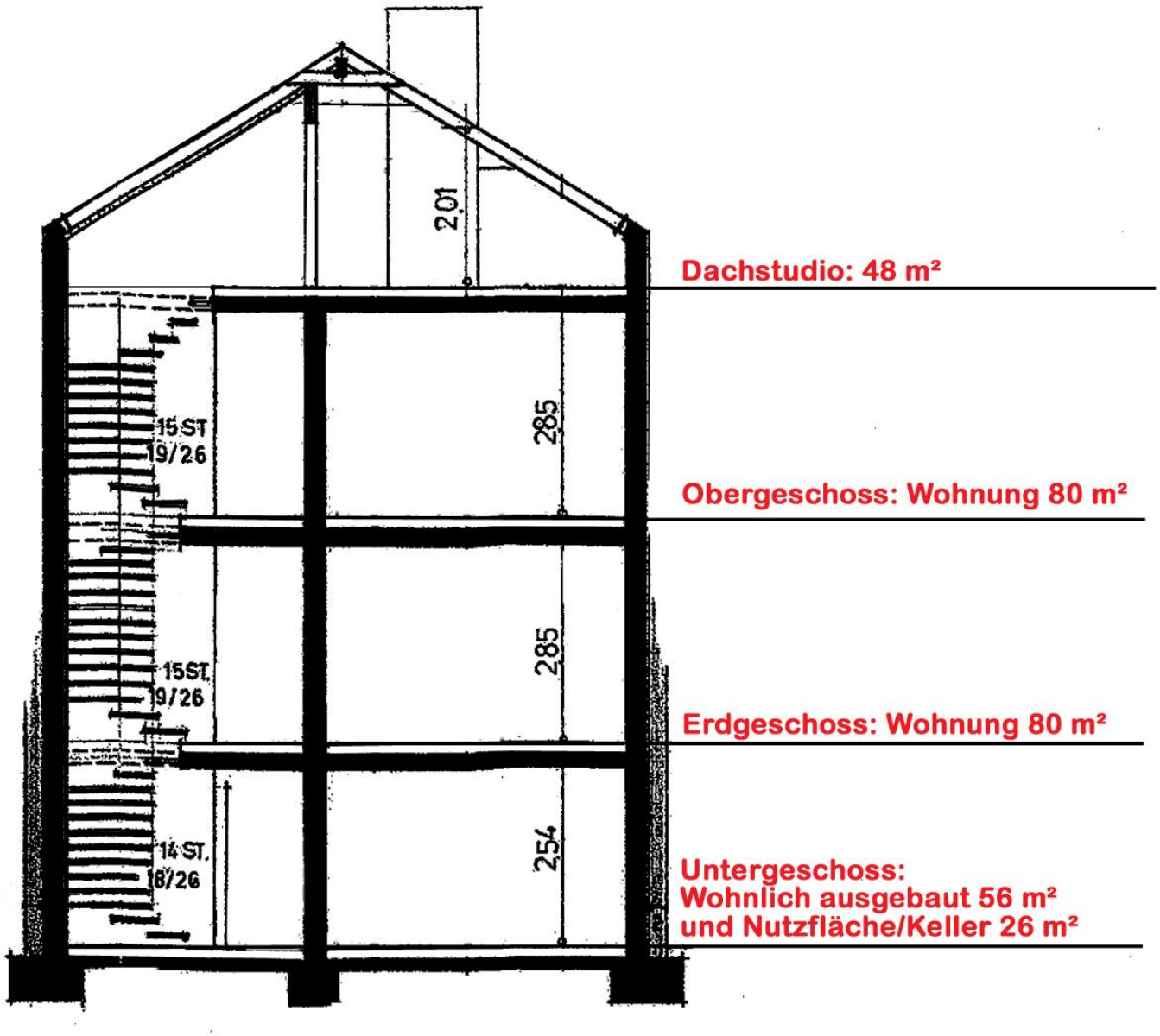
Grundriss - Obergeschoss:



Grundriss - Dachgeschoss:



SCHNITT mit m²-Daten:



Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Waldbröler Straße 29, 51597 Morsbach ✆ 02294 993690 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:
Wenn Sie einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleitungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeiten Erlöschen des Widerrufsrechts:
Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.