

Жилое и коммерческое здание в
Дюссельдорфе, продается
Германия, Дюссельдорф



Жилое и коммерческое здание в Дюссельдорфе, продается

Цена	€ 7'700'000
Страна	Германия
Город	Дюссельдорф
Категория	Жилое и коммерческое здание в Дюссельдорфе, продается
Код объекта	B-2026-DB
Площадь, м²	1788
Участок, м²	1246
Год строительства	1960
Последний ремонт	2017
Доходность	4.7 %

Обзор Недвижимости и Ключевые Факты

- **Цена покупки:** €7,700,000
- **Годовая чистая холодная аренда (JNKM):** €359,578.44
- **Уровень занятости:** 100% (Полностью занято)
- **Общая жилая площадь:** Прибл. 389.07 м²
- **Общая коммерческая площадь:** Прибл. 1,399.31 м²
- **Размер участка:** Прибл. 1,246 м²
- **Год постройки:** 1960/1961
- **Система отопления:** Современное газовое отопление (установлено в 2017)
- **Доходность 4,67%**

Инвестиционные Достоинства и Основные Сильные Стороны

- **Ведущий Якорный Арендатор:** Обеспечено новоувеличенным соглашением аренды на 20 лет с *Sparkasse Düsseldorf*, что гарантирует абсолютную безопасность планирования и надежный поток доходов.
- **Оптимальное Пешеходное Расположение:** Расположено прямо в зоне с высокой проходимостью, с ограничением движения в пешеходной зоне Дюссельдорф-Бенрат, что обеспечивает постоянный высокий

Жилое и коммерческое здание в Дюссельдорфе, продается

Германия, Дюссельдорф

спрос.

- **Потенциал Добавочной Стоимости:** Имеется резерв для расширения (*Ausbaureserve*), позволяющий развить два дополнительных жилых блока.
- **Качество Постройки и Комфорт:** Оснащено лифтом и хорошо поддерживаемыми структурными активами.

Местоположение и Инфраструктура

Бенрат — один из самых желанных и оживленных районов Дюссельдорфа, предлагающий исключительную среду для проживания и бизнеса:

- **Ежедневные Удобства:** Магазины, услуги и многоэтажные парковки находятся прямо у вашего порога в пешей доступности.
- **Общественный Транспорт:** Отличная связь с местным общественным транспортом (ÖPNV) предоставляет жителям беспрепятственный доступ к центру Дюссельдорфа.
- **Доступ для Коммутеров:** Быстрый и удобный доступ к региональным автострадам и международному аэропорту.

