DFK
NORD
Unsere Verantwortung.
Ihr Vertrauen.

Exposé

VOERDE

**Am Kindergarten 18
& Ostlandstraße 3,
46562 Voerde (Niederrhein)**

63 attraktive Eigentumswohnungen

Voerde - Niederrhein

Am Kindergarten 18

Ostlandstraße 3

Willkommen in Voerde

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen, genauer am nordwestlichen Rand des Ruhrgebiets, liegt Voerde. Mit ihren rund 36.000 Einwohnern gehört die mittelgroße Stadt zum Landkreis Wesel. Der Ort ist geprägt durch den Rhein. Denn der Fluss fließt in einem schönen Bogen direkt an der Stadtgrenze entlang. Mehrere Wasserburgen wie das Haus *Wohnung* oder das Wasserschloss Haus *Voerde* sind Zeugnisse für die Wichtigkeit des Rheins in Bezug auf die Stadtentwicklung. Über die Jahrhunderte hat sich die Stadt zu einem starken Zentrum entwickelt, das seinen Einwohnern viel zu bieten hat. Dazu zählen diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Formen sowie Ärzte und Krankenhäuser. Das Kultur- und Freizeitangebot ist in vielen Vereinen organisiert und reichhaltig ausgestaltet.

Die Umgebung von Voerde ist geprägt durch eine wunderbare Naturlandschaft, in deren Mittelpunkt der Rhein steht. Mit der Rheinpromenade, der Momm-Niederung oder den vielen kleinen Seen im Umfeld des Rheins bieten sich zahllose Ziele für ausgedehnte Spaziergänge und spannende Fahrradtouren. Wer von Zeit zu Zeit den Wind der großen Stadt um die Nase mag, kann die nahen Städte Duisburg und Oberhausen schnell mit dem Auto oder Zug erreichen.

Im Umkreis von

500 Metern

drei Supermärkte

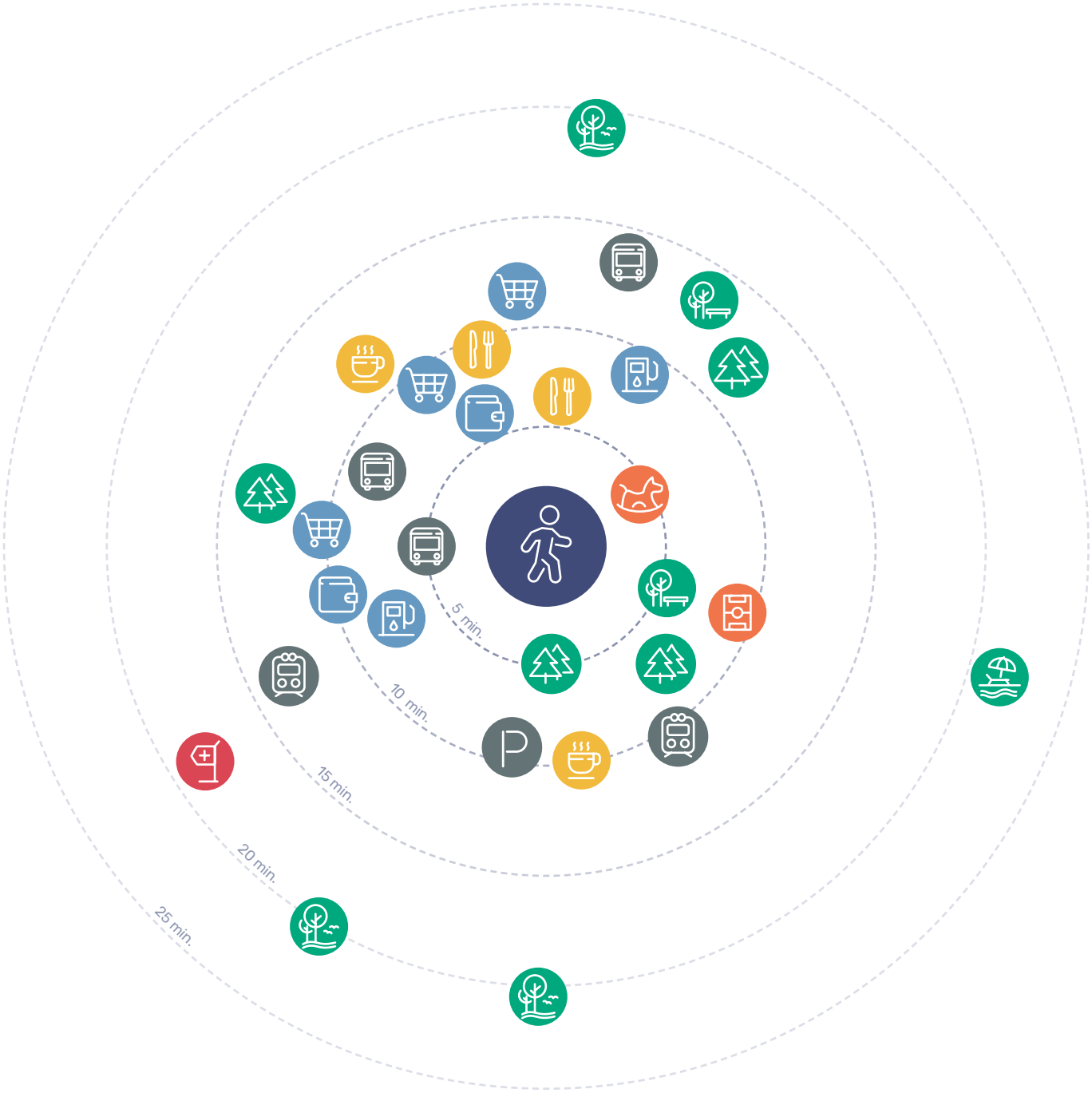
30 Kilometer

nach Duisburg und Oberhausen

5 Autominuten

zum Stadtzentrum

Ruhige Stadtrandlage und dennoch zentral



- Apotheken
- Stände
- Tankstelle
- Spielplätze
- Supermärkte
- Gewässer
- Banken
- Waldgebiete
- Kindergärten
- Bushaltestellen
- Sportzentren
- Hauptbahnhof
- Cafés
- Parkplätze
- Restaurants

Highlights in der Nähe

Am Kindergarten 18 & Ostlandstraße 3, 46562 Voerde (Niederrhein)

Full-Service in Zahlen

Fakten:

Immobilienkaufpreis
121.000 € - 160.000 €

Zimmer pro Wohnung
2 - 3

Quadratmeter
68 - 82 m²

Baujahr
1973

Wohneinheiten
63

Eigenkapitalrendite*
6,8 %

+		—	
Miete	354 €	Zinsen	151 €
		Nebenkosten	112 €
		Tilgung	202 €
Einnahmen mtl.	354 €	Ausgaben mtl.	465 €

Ihr monatlicher Aufwand: 111 €

*Kalkulationsbasis: Zwei Zimmer Wohnung mit Stellplatz, Kaufpreis 121.000 € inkl. Full-Service. Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren. Bei Berücksichtigung der Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 1,5 % p.a., einer Tilgung von 2,0 % und einer Wertsteigerung von 1 %.

Ausstattung:

- Balkon
- Aufzug
- Badezimmer mit Fenster
- Gäste WC
- Kellerraum
- Pkw-Stellplätze

Modernisierungs-leistungen*:

- Erneuerung der Bodenbeläge
- Erneuerung der Wandbeläge
- Erneuerung der Ausstattung (Sanitär, Fenster, Türe etc.)

*Bedarfsorientiert zur Sicherung der Weitervermietung

Objektbeschreibung:

Die insgesamt 63 Wohneinheiten verteilen sich auf zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sieben Stockwerken. Dabei sind alle Etagen inklusive des Kellers über Fahrstühle miteinander verbunden. Während in der Straße Am Kindergarten 32 Wohnungen zum Verkauf stehen, sind es in der Ostlandstraße 31 Wohnungen. Die Zwei- bzw. Drei-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 68 und 82 Quadratmetern. Beide Objekte verfügen über eine vollständige Unterkellerung. Hier steht für jede Wohnung ein Abstellraum zur Verfügung. Außerdem sind in beiden Objekten alle Wohneinheiten mit einem Balkon ausgestattet und bieten somit einen eigenen Weg ins Freie. Die Wohnungen sind hell und entsprechen in Sachen Zuschnitt den Anforderungen moderner Mieter. Jede Wohnung ist darüber hinaus mit einem Bad und einem Gäste-WC ausgestattet – die allesamt über Fenster und somit über Tageslicht verfügen. Die Wärmeversorgung läuft zentral und kostengünstig über ein Fernwärmenetz.

Die Gebäude wurden im Jahr 1973 errichtet. Durch gute Pflege und regelmäßige Instandhaltung befinden sich die Häuser in einem gepflegten Zustand, so dass aktuell kein Sanierungsstau besteht. Die laufende Instandsetzung wird im Rahmen der WEG-Verwaltung weiterhin beibehalten, so dass der Zustand stets auf den jeweils aktuellen Stand angepasst wird. Die Wohnungen selbst werden bei Leerstand sofort oder bei einem Mieterwechsel später – wie bei der DFK üblich – saniert und renoviert. Da in einigen Wohnungen bereits umfangreich saniert wurde, variieren die dabei geplanten Maßnahmen von Einheit zu Einheit. Während bei einigen zum Beispiel neue Laminatböden verlegt, die Wand- und Deckengestaltungen komplett überarbeitet und neue Fliesen angebracht werden, ist dies bei anderen Wohnungen nicht vorgesehen. Am Kindergarten stehen insgesamt zwölf Pkw-Stellplätze zur Verfügung. An der Ostlandstraße ist jeder Wohnung mindestens ein Stellplatz zugeordnet – in einigen Fällen sind es sogar zwei.

- **Altersgemäß sehr gepflegte Wohnanlage**
- **Sanierte Wohnungen (teilweise nach Mieterwechsel)**
- **Sehr gute Wohnungsschnitte mit Balkon und Bäder mit Tageslicht**

Lagebeschreibung:

- **Wohn- und Gewerbestandort direkt am Rhein mit guter Verkehrsanbindung**
- **Nur 30 km bis nach Duisburg und Oberhausen**
- **Gute Mikrolage: 3 Supermärkte, Grundschule, Bushaltestelle, Bahnstation fußläufig erreichbar**

Voerde liegt am nordwestlichen Ende des Ruhrgebiets rund 30 Kilometer entfernt von Duisburg und Oberhausen. Die Entfernung bis zur niederländischen Grenze beträgt gut 60 Kilometer. Durch das dichte Autobahnnetz des Ruhrgebiets ist die verkehrstechnische Anbindung ausgezeichnet. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt führt auf die A3, welche die Region im Norden mit Arnhem in den Niederlanden und im Süden mit dem Ruhrgebiet verbindet. Über die A3 ist außerdem die A2 zu erreichen, welche vom Ruhrgebiet bis nach Berlin führt. Sehr gut angebunden ist auch der Bahnhof in Voerde. Gleich drei Regional-Linien halten hier. Damit sind alle großen Städte in Nordrhein-Westfalen sowie Ziele in den Niederlanden bequem per Bahn zu erreichen. Der nächste ICE Bahnhof ist in Oberhausen.

Die hier angebotenen Objekte befinden sich im Voerder Stadtteil Holthausen unmittelbar an der östlichen Grenze des Stadtgebiets. Das Zentrum mit dem schmucken Rathausplatz und vielen Einzelhandelsgeschäften ist von hier aus mit dem Auto in fünf und mit dem Fahrrad in unter zehn Minuten zu erreichen. In einem Umkreis von nur 500 Metern liegen drei Supermärkte sowie eine Tankstelle. Der Fußweg dorthin beträgt lediglich fünf Minuten. In noch kürzerer Distanz, direkt in der Straße Am Kindergarten, findet sich außerdem eine Bushaltestelle. Damit ist der Standort perfekt in das gut funktionierende Stadtbusnetz integriert. Auch die örtliche Grundschule sowie der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den beiden Objekten. Per Rad dauert die Fahrt zum Bahnhof lediglich fünf Minuten.

DFK
NORD
Unsere Verantwortung.
Ihr Vertrauen.

www.dfknord.de

Leistungen

–

Immobilien

Finanzierung

Vermietung

DFK NORD AG
Kieler Str. 97a
25451 Quickborn
Tel.: +49 4106 6380 310
E-Mail: info@dfknord.de