

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Kapitalanlage in Düsseldorf Randlage: 21,87m<sup>2</sup>-1-Zi-Whg., 5,26% AfA, Entwicklungs-Potenzial**



Objekt-Nr. OM-431355

### Wohnung

Verkauf: **90.935 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Logisch

Hildener Str. 101  
40597 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	21,87 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	47 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ehrliche Kapitalanlage unter 100.000 €: 5,26% AfA, neue Heizung (2026) – 12 Wohnungen verfügbar!

Zum Verkauf stehen einzelne Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1967) in Düsseldorf-Benrath. Wir bieten Ihnen hier volle Transparenz: Sie kaufen die Wohnung genau so, wie sie ist.

Beispielhaft stellen wir Ihnen hier die WE 17 vor: Eine kompakte 1-Zimmer-Einheit im 3. Obergeschoss (hinten rechts) mit 21,87 m<sup>2</sup> für 90.935 €.

i Status: Diese Wohnung ist aktuell zuverlässig vermietet (Ist-Miete: 328 € Kaltmiete / Monat).

Fakten zum Investment:

- ✓ Steuervorteil: Ca. 5,26 % AfA auf den Gebäudeanteil möglich (durch Restnutzungsdauergutachten).
- ✓ Heizung: Die Anlage wird 2026 erneuert – die Kosten von ca. 50.000 € trägt der Verkäufer.
- ✓ Ausbau: Baugenehmigung für Balkone (Wert ca. 30.000 €) ist vorhanden und wird kostenfrei mitgegeben.
- ✓ Auswahl: Aktuell stehen noch 12 von 17 Einheiten zur Verfügung (21,9 m<sup>2</sup> bis 108,6 m<sup>2</sup>).

## Ausstattung

Mit 4.158 € / m<sup>2</sup> für die WE 17 ein sehr fairer Einstiegspreis im Düsseldorfer Markt.

- ✓ Aufzug im Gebäude.
- ✓ Eigenes Kellerabteil.
- ✓ Zukünftige Gas-Zentralheizung (ab 2026).
- ✓ Provisionsfreier Direktverkauf.

Was Sie hier kaufen – transparente Aufschlüsselung:

- i Baujahr 1967 (keine aktuelle Kernsanierung).
- i Dach und Fassade auf dem Stand von ca. 1990-2000.
- i Aktuell kein Balkon (genehmigter Anbau auf eigene Kosten möglich).
- i Energieeffizienzklasse D (123,69 kWh/m<sup>2</sup>a).
- i Niedrige Instandhaltungsrücklage bei Übergabe (WEG wird neu gegründet).

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Cashflow & Finanzen am Beispiel der WE 17:

i Vor Steuern weist das Investment einen negativen Cashflow auf (ca. -125 € im Monat).

- ✓ Durch die 5,26 % AfA dreht sich das Ergebnis nach Steuern ins Positive: +55 € / Monat (Annahme: 42% Steuersatz & 100% Finanzierung).

Alle verfügbaren Einheiten:

- WE 3 (EG): 35,9 m<sup>2</sup> | 123.605 €
- WE 4 (EG): 33,8 m<sup>2</sup> | 130.118 €
- WE 6 (1. OG): 37,0 m<sup>2</sup> | 134.475 €
- WE 8 (1. OG, i Leerstand): 30,9 m<sup>2</sup> | 124.452 €
- WE 9 (1. OG): 28,8 m<sup>2</sup> | 101.807 €
- WE 10 (1. OG): 27,7 m<sup>2</sup> | 110.616 €
- WE 11 (2. OG): 37,7 m<sup>2</sup> | 132.768 €
- WE 13 (2. OG, i Leerstand): 36,8 m<sup>2</sup> | 148.208 €
- WE 14 (2. OG, i Leerstand): 45,1 m<sup>2</sup> | 181.710 €
- WE 15 (3. OG): 45,2 m<sup>2</sup> | 167.490 €
- WE 16 (3. OG): 108,6 m<sup>2</sup> | 437.710 €
- WE 17 (3. OG): 21,9 m<sup>2</sup> | 90.935 €

## Lage

Hildener Straße 101, Düsseldorf-Benrath.

Die Wohnungen lassen sich zukünftig ganz easy an Studenten vermieten (die Uni ist in der Nähe) oder an Berufstätige, die ruhig am Stadtrand leben wollen und trotzdem schnell an ihrem Arbeitsplatz in Düsseldorf sind.

Anbindung & Highlights:

- ✓ 2 Min. zum Bahnhof Benrath.
- ✓ 12 Min. mit der S-Bahn zum Düsseldorf Hbf.
- ✓ Ca. 17 Min. mit dem Auto in die Innenstadt (z. B. Königsallee).
- ✓ 5 Min. mit dem Fahrrad zum Schlosspark Benrath.
- ✓ Fußläufige Nahversorgung.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,69 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



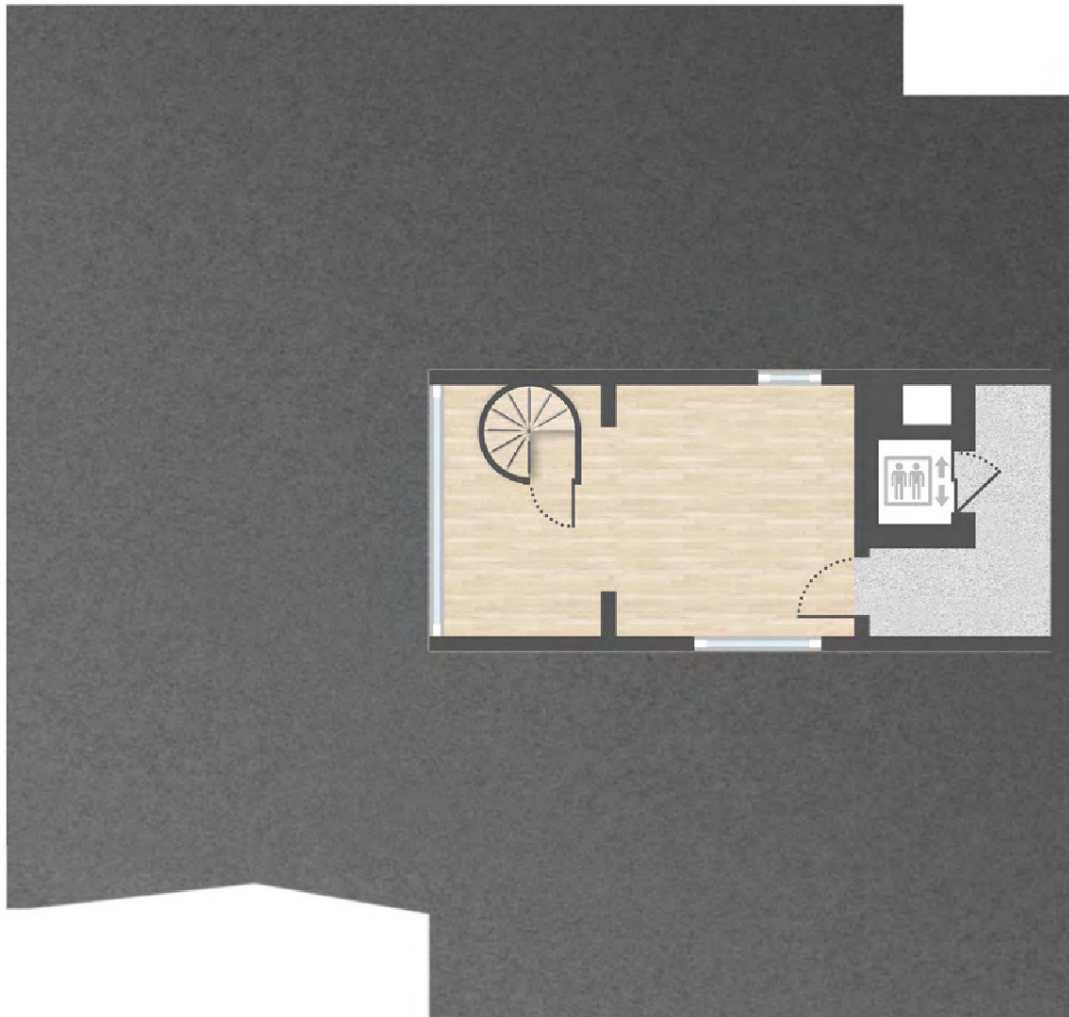
## 2.Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



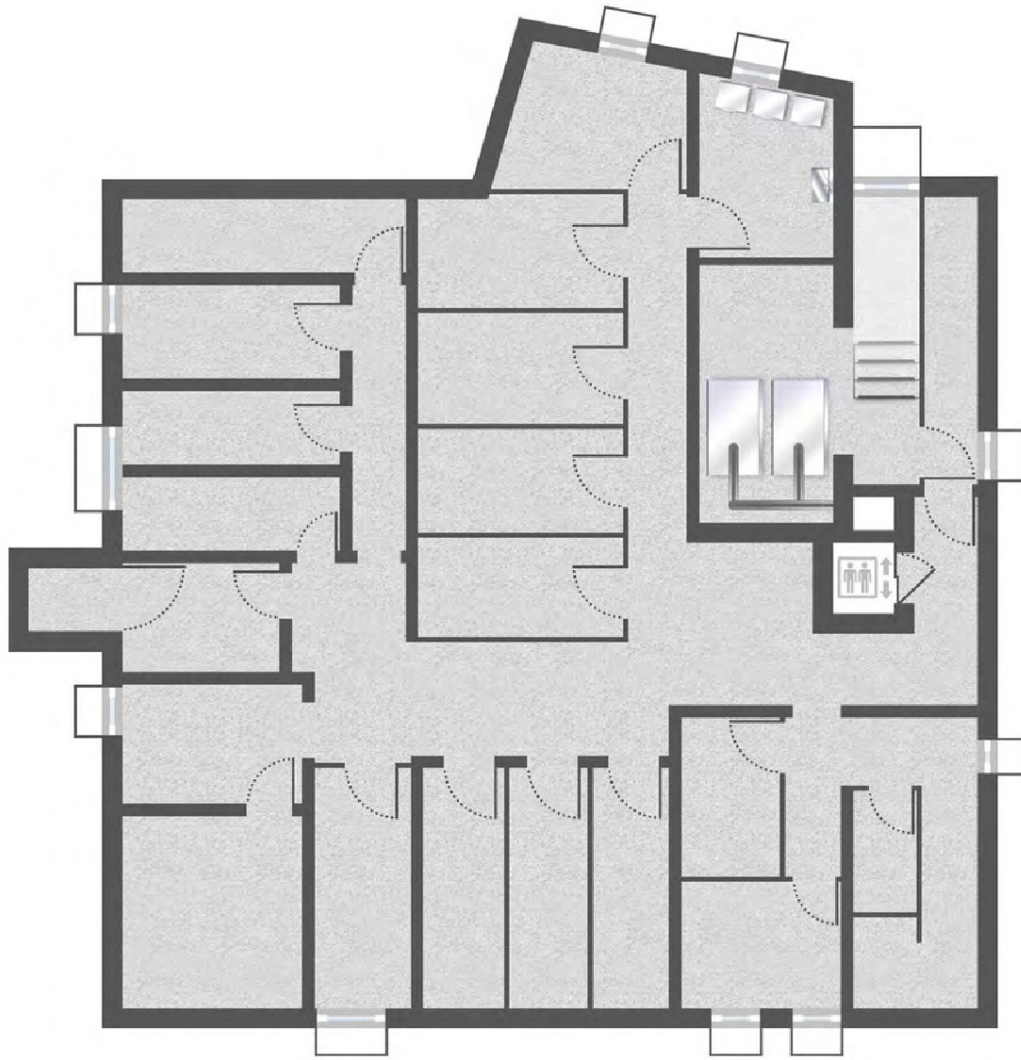
## 3. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



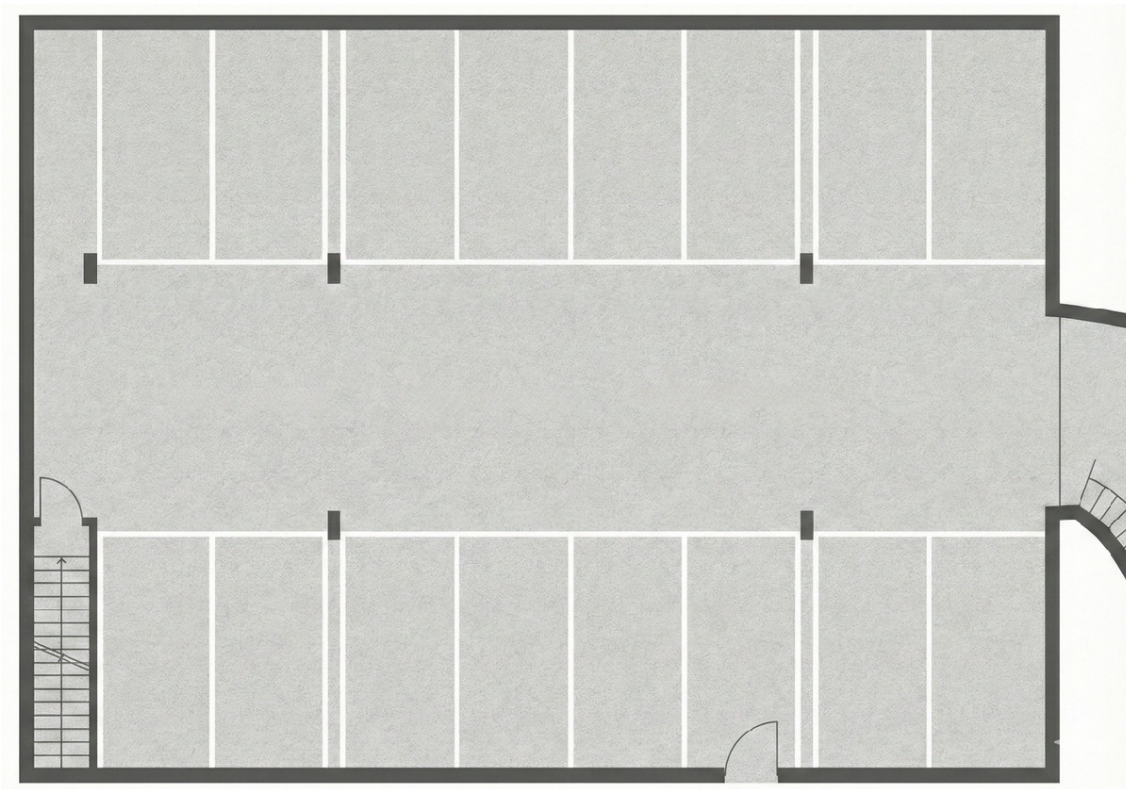
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Tiefgarage