

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Kapitalanlage in Düsseldorf Randlage: 37,76m<sup>2</sup>-1-Zi-Whg., 5,26% AfA, Entwicklungs-Potenzial**



Objekt-Nr. OM-431373

### Wohnung

Verkauf: **148.208 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Logisch

Hildener Str. 101  
40597 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	36,76 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ehrliche Kapitalanlage: 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 13 vor: Eine 1-Zimmer-Einheit im 2. Obergeschoss (hinten links) mit 36,8 m<sup>2</sup> für 148.208 €.

**i Besonderheit:** Diese Wohnung steht aktuell leer. Das bietet Ihnen die Möglichkeit zur sofortigen Neuvermietung (ca. 16-18 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete sind realistisch).

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

Kaufpreise zwischen 3.293 € und 4.158 € / m<sup>2</sup>.

- ✓ 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:

**i Vor Steuern** weisen die Einheiten einen negativen Cashflow auf (ca. -115 € bis -420 € im Monat).

✓ Durch die 5,26 % AfA dreht sich das Ergebnis nach Steuern meist ins Positive (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 Lage eignet sich künftig perfekt für die Vermietung an Studenten (die Heinrich-Heine-Universität ist ca. 20 Min. mit dem ÖPNV entfernt) oder an Berufstätige, die ruhig am Stadtrand leben, aber dennoch schnell an ihrem Arbeitsplatz in Düsseldorf sein möchten.

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



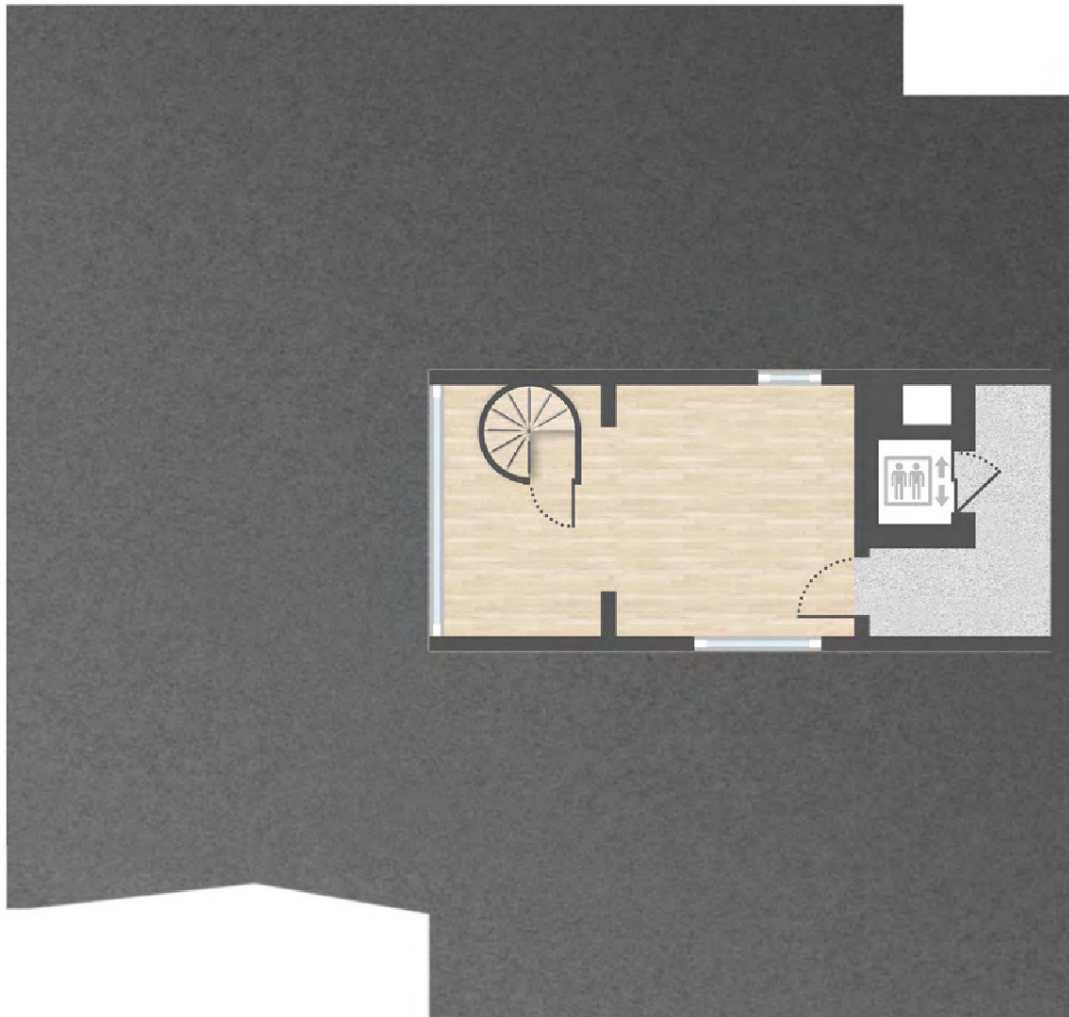
2.Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



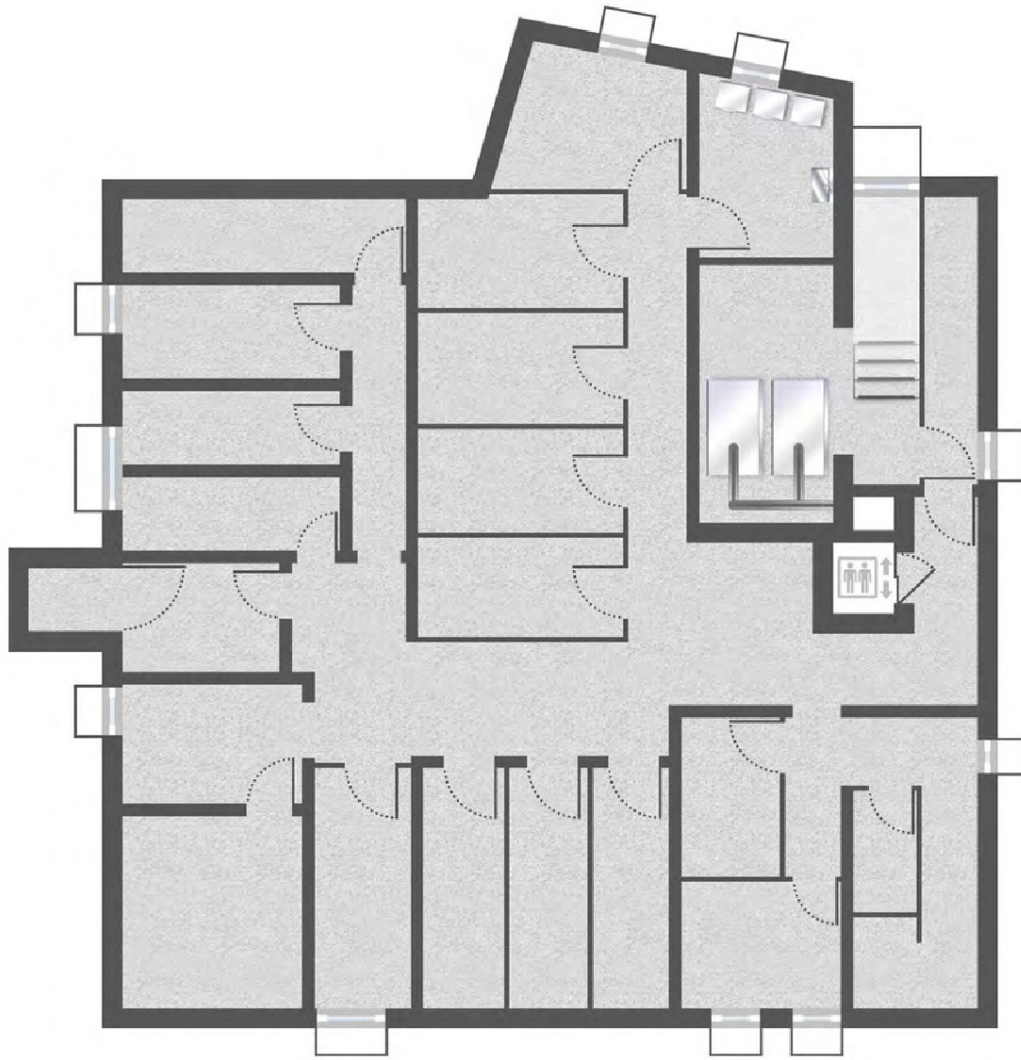
## 3. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



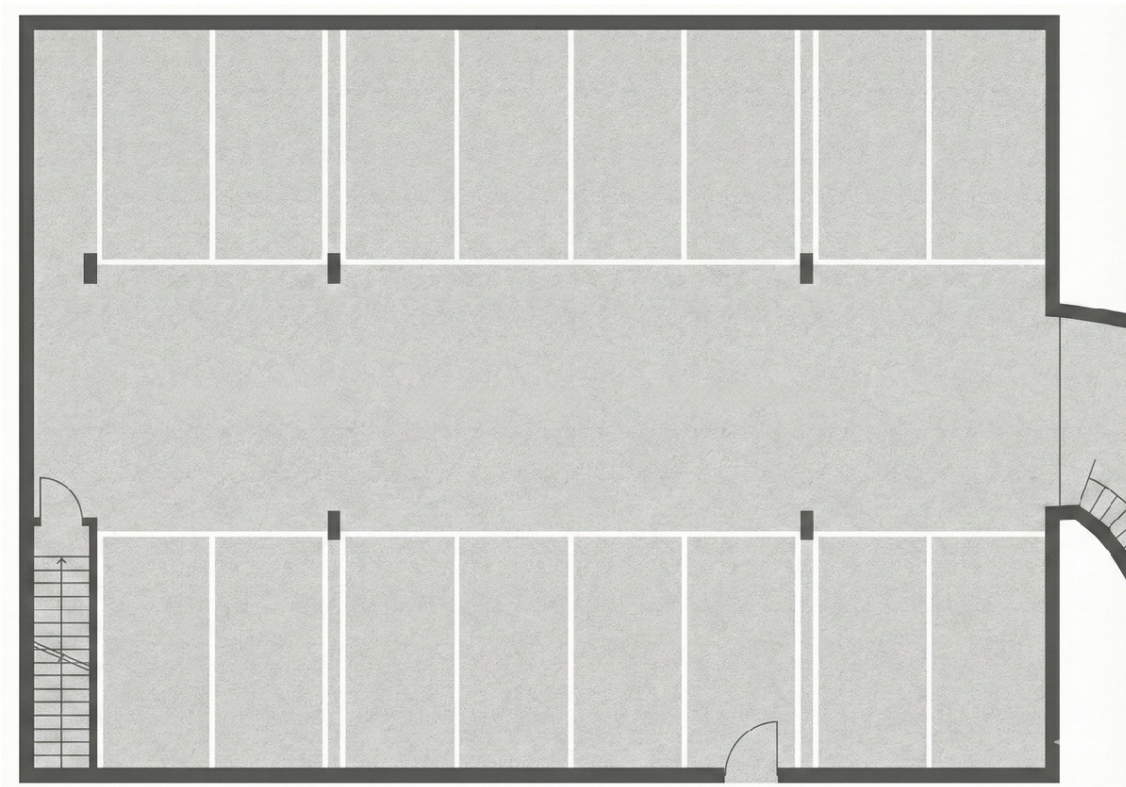
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Tiefgarage