

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Unrenoviert, schlechter Zustand, DÜS Rand-Lage – aber
5,26% AfA & Fix-Flip-Potenzial!**



Objekt-Nr. OM-468848

Wohnung

Verkauf: **181.710 €**

Ansprechpartner:
Jonas Logisch

Hildener Str. 101
40597 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,07 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir sind ehrlich: Diese Bilder gewinnen keinen Schönheitswettbewerb.

Zum Verkauf steht hier beispielhaft die WE 14 (45,07 m², 2. OG hinten rechts). Im Gegensatz zu unseren anderen Einheiten im Haus zeigen wir Ihnen hier bewusst eine Wohnung, die komplett "ungeschminkt" ist. Der Zustand im Inneren ist aktuell schlecht – hier schlummert handwerkliches Aufwertungspotenzial.

Warum wir das so ehrlich reinschreiben?

Weil diese Einheit genau dadurch die perfekte Chance für Investoren und Handwerker ist, die durch eine spätere Aufwertung massiven Mehrwert schaffen wollen.

i Status: Die Wohnung wird aktuell für 721 € kalt (16,00 €/m²) vermietet.

Das Fundament stimmt jedoch:

- ✓ Die Substanz: Das Mehrfamilienhaus (Baujahr 1967) bietet eine solide Basis.
- ✓ Steuervorteil: Sie können durch ein Restnutzungsdauergutachten ca. 5,26 % AfA auf den Gebäudeanteil abschreiben.
- ✓ Kein Investitionsstau bei der Heizung: Die Heizanlage des Gebäudes wird 2026 komplett erneuert – die Kosten von ca. 50.000 € sind bereits vom Verkäufer bezahlt!
- ✓ Baugenehmigung für Balkone liegt bereits vor und wird kostenfrei mitgegeben.

Ausstattung

Mit 4.031,73 € / m² für die WE 14 ein sehr fairer Einstiegspreis im Düsseldorfer Markt. Wer hier "löffelfertig" einkaufen will, ist falsch. Wer Potenzial sucht, ist hier goldrichtig.

Das Gebäude selbst bietet:

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

Transparenz-Hinweis zum Haus:

i Dach und Fassade sind auf dem Stand von ca. 1990-2000.

i Aktuell kein Balkon (genehmigter Anbau auf eigene Kosten möglich).

i Energieeffizienzklasse D (123,69 kWh/m²a).

i Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wird gerade neu gegründet, entsprechend niedrig ist die anfängliche Instandhaltungsrücklage.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Zahlen & Fakten für Ihr Projekt (Beispiel WE 14):

i Kaufpreis: 181.710,14 €.

i Vor Steuern weist das Investment einen negativen Cashflow auf (ca. -136 € im Monat).

✓ Durch die 5,26 % AfA dreht sich das Ergebnis nach Steuern stark ins Positive: +122 € / Monat (Annahme: 42% Steuersatz & 100% Finanzierung).

Sie suchen eine andere Größe oder eine bezugsfreie Einheit für Ihr Projekt?

Wir haben in diesem Haus aktuell 12 Einheiten von 21,9 m² bis 108,6 m² im Angebot – teils vermietet, teils leerstehend. Auch Paketkäufe für Entwickler sind denkbar.

Lage

Hildener Straße 101, Düsseldorf-Benrath.

Wir reden es nicht schön: Das ist nicht die Kö und auch nicht das absolute Szeneviertel. Es ist eine solide Randlage in Benrath.

Aber genau das macht es für die Vermietung so attraktiv: Bezahlbarer Wohnraum am Stadtrand ist extrem gefragt – besonders bei Pendlern und Studenten.

Anbindung:

- ✓ 2 Min. zum Bahnhof Benrath.
- ✓ 12 Min. mit der S-Bahn zum Düsseldorf Hbf.
- ✓ Ca. 17 Min. mit dem Auto in die Innenstadt.
- ✓ 5 Min. mit dem Fahrrad zum Schlosspark Benrath.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



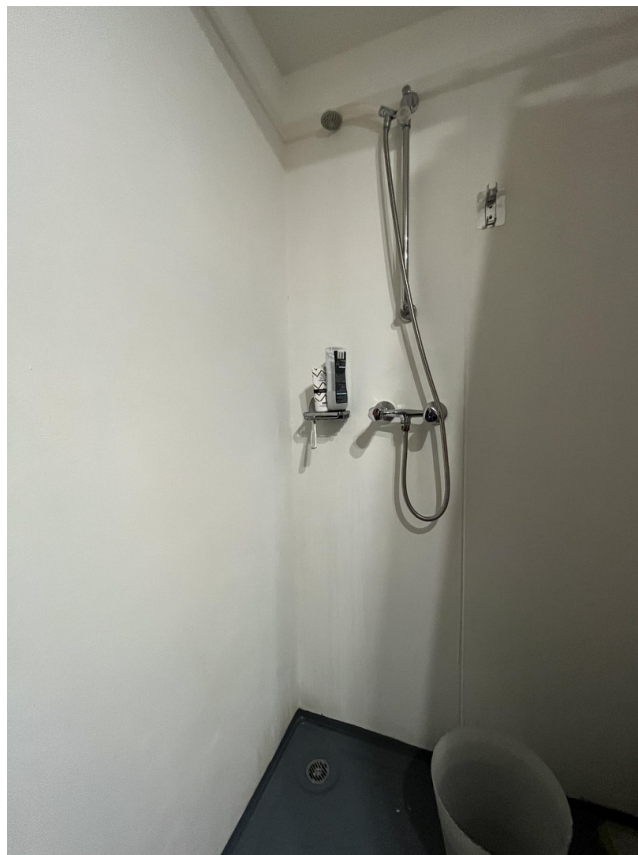
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



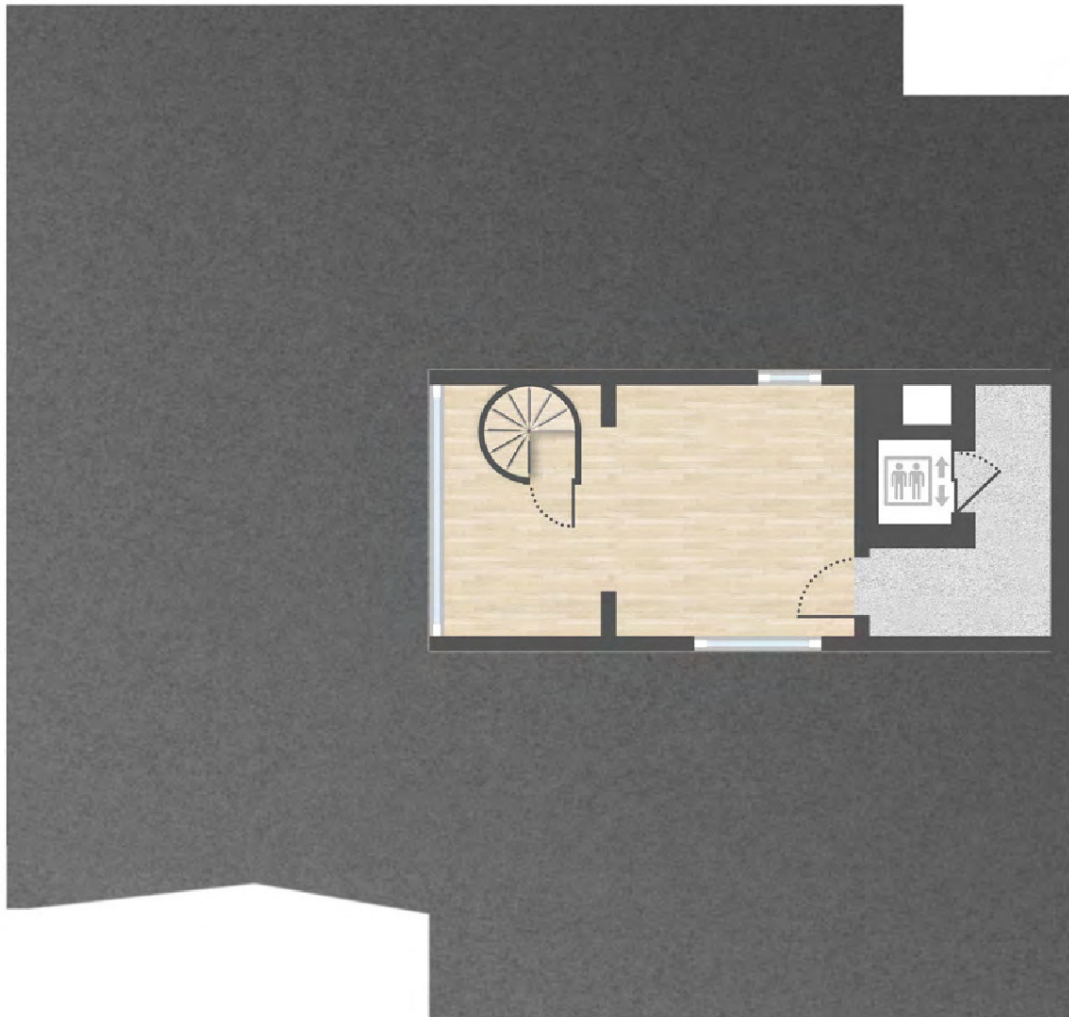
2.Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



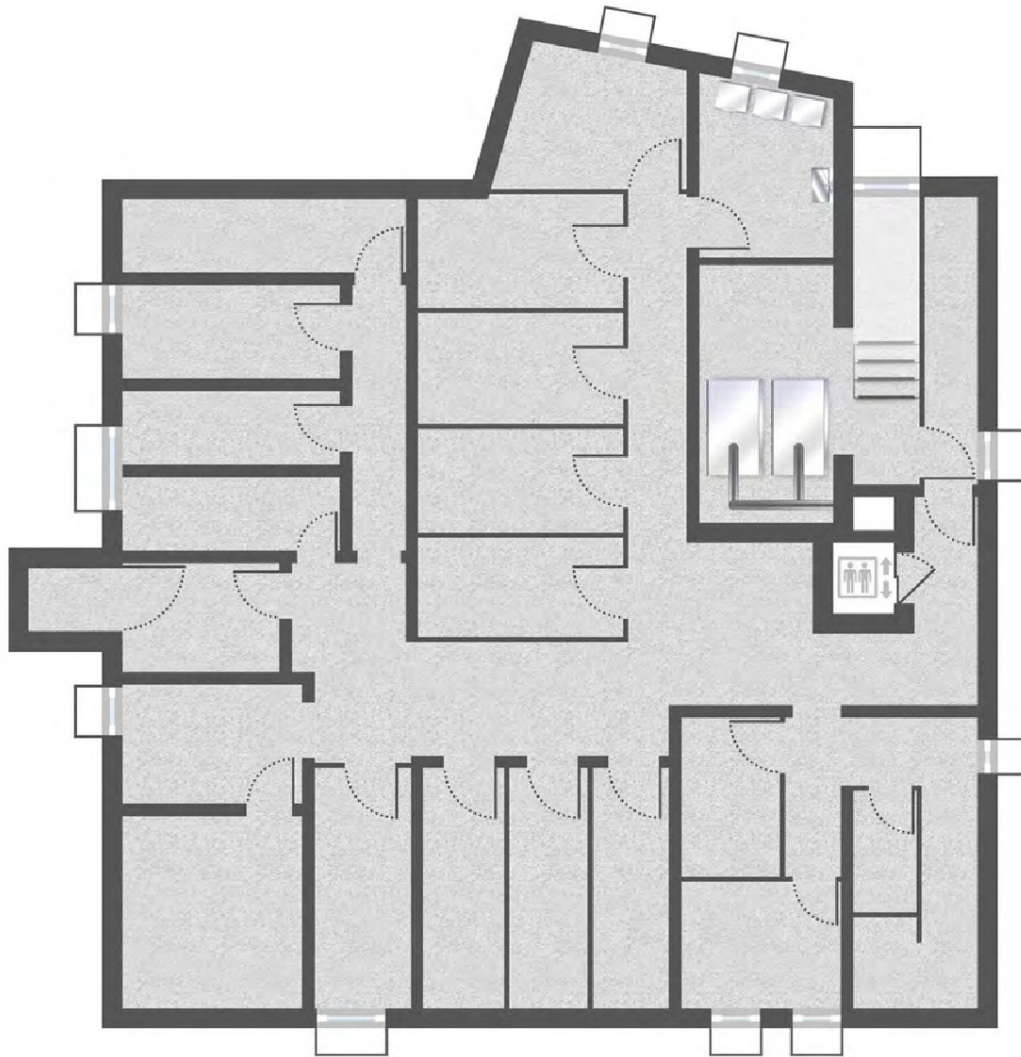
3. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



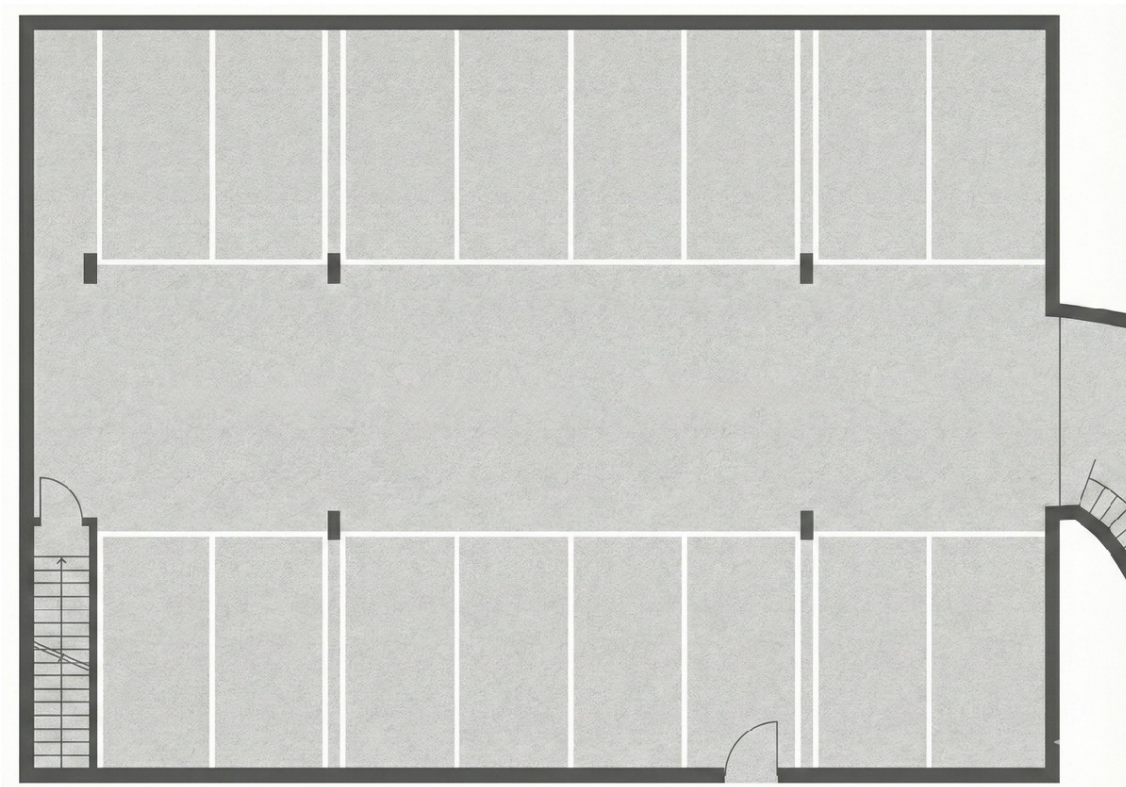
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Tiefgarage