# Stil bewahren. Werte schaffen. – Denkmalgeschützter Altbau mit vier Wohneinheiten in Benrath



## Objektbeschreibung

Dieses denkmalgeschützte Vierparteienhaus aus dem frühen 20. Jahrhundert vereint historischen Charme mit einer attraktiven Lage in Düsseldorf-Benrath. Kunstvoll verzierte Fenster sowie feine Schnitzarbeiten an Geländern und Armaturen zeugen von der Handwerkskunst vergangener Zeiten, während die Nähe zum Schloss Benrath den besonderen Reiz dieser Immobilie unterstreicht.

In einer ruhigen, von Altbauten geprägten Straße gelegen, verfügt das Haus auf einem ca. 631 m² großen Grundstück über insgesamt ca. 415 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Wohneinheiten. Drei der Wohnungen sind derzeit vermietet. Die sanierungsbedürftige Dachgeschosseinheit bietet Potenzial für eine stilvolle, altbaugerechte Aufwertung und damit die Gelegenheit, den historischen Charakter zu bewahren und zugleich neue Wohnqualität in einer großzügigen Maisonettewohnung zu schaffen. Der Spitzboden zählt dabei nicht zur genehmigten Wohnfläche, eignet sich jedoch ideal als vielseitig nutzbarer

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Mehrzweckraum.

Im Untergeschoss stehen der Hausgemeinschaft ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie jeweils ein separater Lagerraum pro Wohneinheit zur Verfügung.

Die Außenanlage ergänzt das Wohnangebot durch eine klar geregelte Nutzungsaufteilung: Der vordere Bereich steht ausschließlich dem Erdgeschossmieter zur Verfügung, während der rückwärtige Gartenabschnitt von der Hausgemeinschaft gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Die Wohneinheiten werden jeweils über Gas-Etagenheizungen beheizt, während die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer erfolgt. Das Gebäude ist in seiner Gesamtheit in die Denkmalliste eingetragen.

Aus den drei vermieteten Wohnungen erzielt die Immobilie derzeit eine Jahresnettokaltmiete von 37.548,00 €. Zusätzliches Ertragspotenzial bietet die sanierungsbedürftige Maisonettewohnung im Dachgeschoss: Durch eine denkmalgerechte Sanierung und anschließende Vermietung besteht die Möglichkeit, die Mieteinnahmen zu steigern und bislang ungenutztes Wohnraumpotenzial zu erschließen. Unter Berücksichtigung perspektivischer Mietanpassungen erscheint eine Steigerung der Jahresnettokaltmiete auf ca. 57.000,00 € kurzfristig realisierbar. Bei den bestehenden Mietverhältnissen liegen weder Mietrückstände noch Rechtsstreitigkeiten vor.

Damit verbindet dieses Vierparteienhaus eine solide Vermietungsbasis mit einer attraktiven Entwicklungsperspektive. Für Kapitalanleger eröffnet sich die Gelegenheit, den historischen Charakter eines denkmalgeschützten Hauses zu bewahren und zugleich durch gezielte Investitionen neue Wohnqualität zu schaffen. Denkmalbedingte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten können sich dabei zusätzlich positiv auf die Wirtschaftlichkeit auswirken. Die gefragte Lage in Düsseldorf-Benrath, die Nähe zum Schloss Benrath sowie die gemeinschaftlich nutzbaren Gartenflächen runden das besondere Profil dieser Immobilie ab.

Für eine vertiefende Prüfung stellen wir Ihnen auf Anfrage das vollständige Exposé sowie weitere Objektunterlagen in einem digitalen Datenraum zur Verfügung. Hierzu zählen Grundrisse, amtliche Auskünfte und ergänzendes Bildmaterial zu den einzelnen Wohneinheiten. Diese Unterlagen ermöglichen Ihnen einen umfassenderen Einblick in die Immobilie und bilden eine fundierte Grundlage für Ihre weitere Bewertung.

Lernen Sie den besonderen Charakter dieses Hauses und seine Entwicklungsmöglichkeiten

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

bei einer persönlichen Besichtigung kennen. Gerne erläutern wir Ihnen vorab die Einzelheiten zur Vermietung, zur Ausstattung und zum Sanierungspotenzial im Dachgeschoss. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stimmen einen individuellen Besichtigungstermin gerne persönlich mit Ihnen ab.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_FP_13102 |
| **PLZ:** | 40597 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Sofort |
| **Objektart:** | Haus |
| **Objekttyp:** | Mehrfamilienhaus |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Anlage |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 1.300.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Außen-Provision:** | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 415 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 631 m² |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Energieausweis gültig bis:** | 30.11.-0001 |

## Lage

Im Düsseldorfer Süden verbindet der beliebte Stadtteil Benrath historischen Charme mit hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Nähe zum Rhein, weitläufige Grünanlagen und ein lebendiges Stadtteilzentrum machen Benrath zu einer attraktiven Wohnlage für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Das Herzstück des Stadtteils bildet das prachtvolle **Schloss Benrath** mit seinem weitläufigen Schlosspark. Die barocke Anlage zählt zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten Düsseldorfs und bietet mit ihren gepflegten Gärten, Spazierwegen und kulturellen Angeboten einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Auch die nahe gelegenen Rheinauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Rund um die Benrather Fußgängerzone und den Marktplatz erwartet die Bewohner eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Cafés, Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken, Kinderbetreuungseinrichtungen und verschiedene Schulformen. Sportvereine, Freizeitangebote und das Benrather Schwimmbad sorgen für zusätzliche Abwechslung und

machen den Stadtteil besonders familienfreundlich.

**Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung:** Der Bahnhof Düsseldorf-Benrath bietet regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen in Richtung Düsseldorfer Innenstadt, Köln und das Umland. Ergänzende Bus- und Stadtbahnverbindungen gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile. Auch mit dem Auto sind die Düsseldorfer Innenstadt und die überregionalen Verkehrsachsen bequem erreichbar.

Benrath überzeugt damit durch eine gelungene Kombination aus **naturnahem Wohnen, urbanem Komfort und historischer Atmosphäre**. Ein Stadtteil, der sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Immobilienkäufer eine attraktive Perspektive bietet.

## Ausstattung

–Mehrfamilienhaus mit Denkmalschutz

–Düsseldorf-Benrath, nahe dem Benrather Schloss und dessen Schlosspark

–Baujahr Anfang des 20. Jahrhunderts

–ca. 631m² Grundstücksfläche

–ca. 415m² Wohnfläche auf vier Einheiten verteilt

–Aufteilung:
–Erdgeschoss: ca. 100,00 m² Wohnfläche mit Terrasse und privatem Gartenabschnitt
–1. Obergeschoss: eine Wohnung mit ca. 114,00 m² und Balkon
–2. Obergeschoss: eine Wohnung mit ca. 114,00 m² und Balkon
–Dachgeschoss: eine Wohnung mit ca. 87,00 m² und Zugang zum Spitzboden
– Spitzboden ist nicht als Wohnfläche genehmigt
–hinterer Gartenbereich ist gemeinschaftlich nutzbar

- Vermietung:
–drei Einheiten unbefristet und ohne Rückstände vermietet
–Dachgeschoss leer stehend und sanierungsbedürftig
–monatliche Ist-Nettomiete: 3.129,00 EUR
–monatliche Soll-Nettomiete: ca. 4.750,00 EUR
–keine Rückstände

–vollständig unterkellert
– Waschkeller

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

–vier zugeordnete Kellerabteile

– Technik:

–Heizung: Gas-Etagengeräte

–Warmwasser: elektrischer Durchlauferhitzer

– In seiner Gesamtheit denkmalgeschützt

– historische Verzierungen mit feinster Detailarbeit im gesamten Haus verteilt

– Mit Altbauten geprägte Straße in ruhiger Lage

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand! Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com