Potenzialreiches Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten in Unterrath - Direkte Nähe zum Flughafen & Messe



Objektbeschreibung

In gefragter Lage von Düsseldorf-Unterrath bieten wir Ihnen ein vielseitiges und potenzialreiches Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf an – ideal für Kapitalanleger ebenso wie für Eigennutzer, die auf der Suche nach einer soliden Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten sind.

Das 1935 erbaute Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch seine zentrale Lage mit hervorragender Anbindung: Die Innenstadt, der Flughafen sowie das Messegelände sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Versorgungseinrichtungen – ein attraktives Umfeld für Mieter und Eigentümer gleichermaßen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen mit einer gesamten vermietbaren Fläche von ca. 385 m². Sie umfasst insgesamt fünf Einheiten: Zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie drei großzügige Wohneinheiten in den oberen Etagen. Die Aufteilung erlaubt eine klare Trennung von Wohn- und Gewerbebereich und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der klassischen Kapitalanlage bis zur teilweisen Eigennutzung mit Mieteinnahmen.

Die beiden Ladenlokale im Erdgeschoss verfügen über eine Fläche von ca. 90 m². Eine der Gewerbeeinheiten wurde zum 01.05.2025 bewusst frei gelassen und steht nun für eine Neuvermietung oder alternative Nutzung zur Verfügung – die bereits jetzt schon hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in dieser Lage spricht für sich.

Die drei Wohneinheiten erstrecken sich über das 1. bis 3. Obergeschoss mit insgesamt ca. 295 m² Wohnfläche. Jede Wohnung bietet eine großzügige Raumaufteilung mit drei bis vier Schlafzimmern, Wohnküche und Badezimmer. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt zudem über einen sonnigen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – ein echtes Highlight.

Aktuell wird eine Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt. Im Zuge des Verkaufs wird diese Einheit freigezogen, sodass sie ebenfalls kurzfristig neu vermietet oder vom Käufer selbst genutzt werden kann. Die restlichen Einheiten lassen sich – bei Bedarf – zeitnah neu vermieten. So ergibt sich eine realistische Soll-Jahresnettokaltmiete von ca. 55.140 €, die das attraktive Mietpotenzial des Objekts unterstreicht.

Ein großzügiger Garten mit Hinterhoflage bietet zusätzlichen Rückzugsraum für die Bewohner und steigert die Wohnqualität. Im Untergeschoss befinden sich ein gepflegter, trockener Keller mit Stauraum und Waschküche sowie ein über das Treppenhaus erreichbarer Spitzboden mit weiterer Lagerfläche.

Beheizt werden die Einheiten teils über Gas-Etagenheizungen, teils über Nachtspeicheröfen – eine solide Ausgangsbasis für zukünftige Modernisierungen und energetische Verbesserungen.

Fazit: Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint eine hervorragende Lage, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und klares Wertsteigerungspotenzial. Ob zur reinen Kapitalanlage oder in Kombination mit Eigennutzung – hier investieren Sie in eine nachhaltige und zukunftssichere Immobilie im Herzen eines stark nachgefragten Stadtteils.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé sowie sämtliche Unterlagen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

wie Grundrisse, Energieausweis, amtliche Auskünfte und Bildmaterial zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Objekt bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2817
PLZ:	40468
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	4,76 % inkl. 19 % MwSt. €

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 295 m²
Grundstücksgröße:	467 m²
Nutzfläche:	85 m²
Gesamtfläche:	470 m²
Gewerbefläche:	90 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1935
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	F
Energiebedarf:	176.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	19.03.2035

Lage

Düsseldorf-Unterrath, im Norden der Landeshauptstadt gelegen, zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld aus. Der Stadtteil ist geprägt von kleinen Grünflächen sowie einer Bebauung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Trotz der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt, zum internationalen Flughafen und zum Messegelände bleibt die Lebensqualität dank der ruhigen Atmosphäre erhalten.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Unterrath ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch wirtschaftlich bedeutend. Das Mercedes-Benz-Werk, einer der größten Arbeitgeber der Stadt, grenzt direkt an den Stadtteil. Darüber hinaus befinden sich der städtische Großmarkt und die moderne Airport City in unmittelbarer Nähe. Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar, und eine Vielzahl von Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sorgt für eine exzellente medizinische Versorgung.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig: Das Hallenbad und die Bezirkssportanlage Unterrath bieten ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten – ergänzt durch Vereine wie die Sportgemeinschaft Düsseldorf-Unterrath, den Turn- und Sportverein Düsseldorf-Nord sowie die Düsseldorfer Tennisfreunde. Naturfreunde können den nahegelegenen Nordpark und das Rheinufer für Spaziergänge und Entspannung nutzen. Zudem ist Unterrath durch die jährliche „Hahnekirmes“ bekannt, die traditionell im September stattfindet und das letzte Schützenfest des Düsseldorfer Schützenjahres darstellt.

Die Verkehrsanbindungen in Unterrath sind hervorragend: Der Stadtteil liegt nahe der Autobahnen 44 und 52 sowie der Bundesstraße 8. Ein dichtes Netz aus Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien verbindet Unterrath mit den umliegenden Stadtteilen und dem Rest der Region. Zu den zentralen Verbindungen gehören die Straßenbahnlinien 705 und 707 sowie die S-Bahn-Linien S1 und S11. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Buslinien wie 721, 722 und 760, die auch den Flughafen und die Innenstadt schnell erreichbar machen.

Insgesamt bietet Düsseldorf-Unterrath eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneten Verkehrs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer attraktiven Wohn- und Arbeitsumgebung.

Ausstattung

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit fünf Einheiten

- Düsseldorf-Unterrath, gute ÖPNV- und Verkehrsnetzanbindung

- Baujahr: 1935

- Grundstücksfläche: ca. 467 m²

- Gebäude:
- 4 Etagen
- 3 Wohneinheiten (gesamt ca. 295 m² Wohnfläche)
- 2 Ladenlokal im Erdgeschoss (ca. 90 m²)
- 1 Garage im hinteren Teil des Grundstücks, die über das Nachbargrundstück befahren

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

werden kann

- Technik:
- Heizung: Gas-Etagengeräte und Nachspeichersystem
- Warmwasser: Elektrische Durchlauferhitzer/ Untertischgeräte bzw. Etagenheizung

- Keller: 2 Lagerräume, Mietabteile, gemeinschaftliche Waschküche

- Vermietung:
- Alle Wohneinheiten sowie einer der beiden Gewerbeeinheiten sind unbefristet und ohne Rückstände vermietet
- Ist-Jahresnettomiete: 20.880,00 EUR (bei 3/5 vermieteten Einheiten)
- Soll-Jahresnettomiete: 55.140,00 EUR
- eine freie Gewerbeeinheit
- Weiteres Potenzial für Mietsteigerung an marktübliche Verhältnisse

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