# Top-Energieklasse A+: Modernisiertes und renditestarkes Mehrfamilienhaus in Düsseldorf-Unterrath



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine lukrative Kapitalanlage in Düsseldorf-Unterrath, bestehend aus einem ca. 338 m² großen Grundstück, bebaut mit einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1962 an. Die Immobilie verfügt über insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Wohneinheiten. Die derzeit leerstehende Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit ca. 54,23 m² Wohnfläche wird aktuell umfangreich saniert. Nach Abschluss der Maßnahmen bietet die Einheit attraktives Neuvermietungspotenzial. Für die modernisierte Wohnung erscheint nach derzeitigem Stand eine Neuvermietungsmiete von ca. 15,00 €/m² grundsätzlich realisierbar. Damit eröffnet sich für den künftigen Eigentümer zusätzliches Ertrags- und Entwicklungspotenzial über die bereits bestehende Jahresnettokaltmiete hinaus.

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

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

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert sowie technisch und energetisch optimiert. So wurden unter anderem die Fassaden der Vorder- und Rückseite gedämmt, ein Großteil der Fenster in 2025 erneuert sowie eine moderne Lüftungsanlage installiert. Darüber hinaus wurde die Immobilie mit einer zukunftsorientierten Energieversorgung ausgestattet: Eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage samt Batteriespeicher sorgt für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung und reduziert zugleich die laufenden Energiekosten. Das intelligente Hybrid-Heizsystem verbindet die Vorteile erneuerbarer Energien mit hoher Versorgungssicherheit und steigert die energetische Unabhängigkeit der Immobilie. Bereits zuvor wurden die Wohnungseingangstüren schallgedämmt erneuert, die Kanalanlage saniert sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich durchgeführt. Die Immobilie erreicht hierdurch die Energieeffizienzklasse A+ bei einem Endenergiebedarf von lediglich 21,9 kWh/(m²·a).

Die Wohnungen überzeugen durch gut geschnittene Grundrisse, helle Wohnräume sowie teilweise südlich ausgerichtete Balkone, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Die größte Einheit im Erdgeschoss- & Untergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 126,27 m² und bietet damit großzügiges Wohnen mit viel Raum und angenehmer Wohnatmosphäre. Im 1. Obergeschoss befinden sich drei weitere Wohneinheiten mit ca. 34,30 m², ca. 39,37 m² sowie ca. 19,66 m² Wohnfläche. Ergänzt wird das Angebot im 2. Obergeschoss durch zwei weitere Wohnungen mit ca. 26,17 m² sowie ca. 54,23m² Wohnfläche.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne ein vollständiges Exposé sowie weitere detaillierte Unterlagen wie Grundrisse, amtliche Auskünfte und bildliche Eindrücke der Einheiten in einem Datenraum zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse an dieser attraktiven Kapitalanlage geweckt, stehen wir Ihnen gerne für ein ausführliches Gespräch und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_3205 |
| **PLZ:** | 40468 |

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

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

| | |
|---|---|
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Sofort |
| **Objektart:** | Zins und Renditeobjekt |
| **Objekttyp:** | Mehrfamilienhaus |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

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

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 300 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 338 m² |
| **Nutzfläche:** | 49 m² |
| **Gesamtfläche:** | 349 m² |

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

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

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1962 |
| **Energieausweis:** | Bedarfsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | A+ |
| **Energiebedarf:** | 21.9 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 17.05.2036 |

## 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.

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.

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

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

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

- Attraktive Lage mit ca. 500 m zur Airport-City

- 6 Wohneinheiten
davon 5 vermietet

Wohnungsaufteilung:
- Garten- & Erdgeschoss: ca. 126,27m² (Maisonette)
- 1. OG links: ca. 34,30 m²
- 1. OG Mitte: ca. 39,37 m²
- 1. OG rechts: ca. 19,66 m²
- 2. OG links: ca. 26,17 m²
- 2. OG rechts: ca. 54,23 m²
- Lager-/Gartenfläche: ca. 48,5 m²

- Aktuelle Jahresnettokaltmiete IST: 46.337,64 €

- Jahresnettokaltmiete SOLL: 49.204,56 €

- Grundstücksfläche: ca. 338 m²

- Wohnfläche: ca. 300 m²

- Nutzfläche: ca. 48,5 m²

- Südlich ausgerichtete Balkone

- Große Garage/Lager mit elektrischem Antrieb

- A+ Energieeffizienzklasse

Baujahr 1962, aber viele Sanierungen in der jungen Vergangenheit:
- Austausch nahezu aller Fenster im Jahr 2025, verbleibende Fenster bereits 2012 erneuert

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

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

- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

- Hochwertige Aluminium-Haustür

- Hybrid-Heizsystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Erneuerung des Gaskessels 2025

- Schallgedämmte Wohnungseingangstüren

- Abwasserabführung 2020 saniert

- Dämmung der Fassade zur Straßenseite 2025

## 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