

Wohn- und Geschäftsgebäude in Düsseldorf, zu verkaufen

Deutschland, Düsseldorf



Wohn- und Geschäftsgebäude in Düsseldorf, zu verkaufen

Preis	€ 7'700'000
Land	Deutschland
Die Stadt	Düsseldorf
Kategorie	Wohn- und Geschäftsgebäude in Düsseldorf, zu verkaufen
Objekt-ID	B-2026-DB
Baufläche, m ²	1788
Grundstücksfläche, m ²	1246
Baujahr	1960
Letzte Renovierung	2017
Rendite	4.7 %

Überblick über die Immobilie & Wichtige Fakten

- **Kaufpreis:** 7.700.000 €
- **Jährliche Nettokaltmiete (JNKM):** 359.578,44 €
- **Belegungsrate:** 100% (Voll vermietet)
- **Gesamtwohnfläche:** Ca. 389,07 m²
- **Gewerbliche Gesamtfläche:** Ca. 1.399,31 m²
- **Grundstücksgroße:** Ca. 1.246 m²
- **Baujahr:** 1960/1961
- **Heizungsanlage:** Moderne Gasheizung (installiert 2017)
- **Rendite** 4,67%

Investitionshöhepunkte & Kernstärken

- **Mieter erster Klasse:** Gesichert durch einen neu verlängerten 20-Jahres-Mietvertrag mit *Sparkasse Düsseldorf*, der absolute Planungssicherheit und eine äußerst verlässliche Einkommensquelle garantiert.
- **Erstklassige Fußgängerlage:** Direkt in der hochfrequentierten, verkehrsberuhigten Fußgängerzone

Wohn- und Geschäftsgebäude in Düsseldorf, zu verkaufen

Deutschland, Düsseldorf

von Düsseldorf-Benrath gelegen, was eine robuste, kontinuierliche Nachfrage sichert.

- **Wertsteigerungspotenzial:** Verfügt über eine Ausbaureserve, die die Entwicklung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten ermöglicht.
- **Bauqualität & Komfort:** Ausgestattet mit einem Aufzug und gut erhaltenen baulichen Anlagen.

Lage & Infrastruktur

Benrath ist eines der begehrtesten und lebendigsten Viertel Düsseldorfs und bietet ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftsumfeld:

- **Tägliche Annehmlichkeiten:** Geschäfte, Dienstleistungen und mehrstöckige Parkeinrichtungen sind direkt vor der Haustür in fußläufiger Entfernung erreichbar.
- **Öffentlicher Nahverkehr:** Hervorragende Anbindung an den lokalen öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) verbindet die Bewohner nahtlos mit dem Zentrum von Düsseldorf.
- **Pendlerzugang:** Schneller, bequemer Zugang zu regionalen Autobahnen und internationaler Flughafenanbindung.

