

# Kapitalanlage:: 3 Zimmer Wohnung in Benrath

Capitostraße 41 - 40597 Düsseldorf  
Objekt-ID: 585-015

VONOVIA

provisions-  
frei



Außenansicht

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im Dachgeschoß eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1922. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in einer verkehrsberuhigten Zone.

Die Wohnung ist langjährig vermietet, das ungekündigte Mietverhältnis wird beim Kauf übernommen. Den Mietern wird ein 10 jähriger Kündigungsschutz zugesichert - eine kurzfristige Kündigung auf Eigenbedarf ist somit ausgeschlossen.

## Lage

Benrath ist ein beliebter Stadtteil von Düsseldorf mit einer sehr guten Infrastruktur und eigener Fußgängerzone, vielen Supermärkten, Kindergärten, Schulen mit sämtlichen Schulformen und Ärzten im näheren Umfeld. Der Stadtteil liegt im Süden von Düsseldorf und erstreckt sich vom Rhein bis hin zur Stadtgrenze nach Hilden. Benrath bietet durch die Rheinlage viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und auch kultureller Veranstaltungen z.B. im Schloss Benrath. Sehr bekannt ist die Illumination des Schlossparks im Sommer.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln hat man direkte Fahrtmöglichkeiten zum Düsseldorfer HBF, Essen, Leverkusen und Köln. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung an die A 46 und A 59 mit Anschluss an die A 3 ist man auch mit dem Auto schnell im Ruhrgebiet, am Niederrhein oder in Köln.

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	188.300 €
Wohnfläche ca.	54 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2
Badewanne	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

## Ausstattung

- 2 Zimmer
- rd. 54,32 m<sup>2</sup>
- ohne Balkon
- Kellerraum
- Waschküche im Keller
- vermietet seit 11.2017
- Grundmiete 549,72 € mtl. (10,12 € / m<sup>2</sup>)
- Betriebskosten derzeit 103 € mtl.
- Heizkosten derzeit 119 € mtl.
- Hausgeld 248 € mtl.
- letzte Mieterhöhung 01.09.2023

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas, Strom ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	233 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	6.597 €
<b>X-fache Miete</b>	28,54

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1922
<b>Etage</b>	DG

<b>Ausweisart</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	166 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Bettina Dittrich**  
**IBV Rheinland GmbH**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Im Benrader Feld 82**  
**47804 Krefeld**

**E: [dittrich@ibv-rheinland.de](mailto:dittrich@ibv-rheinland.de)**  
**T: 02151 820 79 23**  
**M: -**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.