DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Neubauprojekt "SECHS33" - Exklusives MFH mit Tiefgarage in Düsseldorf-Rath

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 40472 Düsseldorf
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 26
Wohnfläche (ca.): 670,15 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 670,15 m²
Grundstücksfläche (ca.): 630 m²
Aufzug: Personenaufzug
Terrasse: ja

Kaufpreis € 4.245.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Düsseldorf
> 26 Zimmer
> 670,15 m² Fläche
> Objektnummer: 2194

Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	40472 Düsseldorf
Baujahr	2026
Zimmerzahl	26
Wohnfläche (ca.)	670,15 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	670,15 m²
Grundstücksfläche (ca.)	630 m²
Kaufpreis	4.245.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	8
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2026
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	144.864,- €
Zustand	projektiert

Objektbeschreibung:

In gewachsener, gefragter Wohnlage im Stadtbezirk 6 entsteht mit SECHS33 ein architektonisch durchdachtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage. Der Bau hat bereits begonnen, die baurechtliche Genehmigung liegt vor - eine Investition mit gesicherter Realisierung.

Das Gebäude umfasst zwei Vollgeschosse, Dachgeschoss und ausgebauten Spitzboden in massiver Bauweise mit zeitloser Fassade.

Alle Wohnungen verfügen über eigene Außenbereiche - Terrassen im Erdgeschoss, Balkone oben. Ein Aufzug erschließt barrierearm alle Geschosse.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 670 m², aufgeteilt in gut geschnittene 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Tiefgarage bietet sieben Stellplätze sowie einen Außenstellplatz. Beheizt wird über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Düsseldorf-Rath punktet mit Nähe zu Aaper Wald, Flughafen und City sowie guter Verkehrsanbindung. Wachsende Einwohnerzahl und ein Kaufkraftindex von 118 sprechen für eine wertstabile Kapitalanlage.

Eine spätere Aufteilung in Einzelwohnungen ist möglich.

Ausstattung:

Neubauprojekt "SECHS33"
- Moderner Neubaustandard
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Energetik nach GEG
- Isolierverglasung
- Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Moderne Grundrisse
- Tageslichtbäder
- Teilweise mit Gäste-WC
- Balkone
- Terrassen
- Maisonette-Einheiten
- Barrierearm
- Aufzug
- Tiefgarage
- Kinder-Spielplatzfläche

Lagebeschreibung:

Das Neubauprojekt liegt im Stadtteil Düsseldorf-Rath und überzeugt durch seine hervorragende Anbindung und die gute Infrastruktur. Der Standort bietet eine direkte Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Bushaltestellen und die S-Bahn-Station Rath-Mitte sind schnell erreichbar. Auch der Hauptbahnhof ist durch die gute ÖPNV-Anbindung unkompliziert zu erreichen. Für Autofahrer ist die Lage besonders attraktiv, da die Auffahrt zur A52 in unmittelbarer Nähe liegt.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf,
darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und kleinere Fachgeschäfte, die das Stadtteilleben lebendig machen. Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Darüber hinaus laden nahegelegene

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Grünflächen, ein Spielplatz und Sportmöglichkeiten zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 0% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:

Logo

Vorderansicht

Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Düsseldorf
> 26 Zimmer
> 670,15 m² Fläche
> Objektnummer: 2194

Rückansicht

Balkon DG

Giebelansicht

Dachgeschoss Balkon

Wohnbereich

Dachgeschoss hinten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Düsseldorf
> 26 Zimmer
> 670,15 m² Fläche
> Objektnummer: 2194

Giebelansicht

Umgebung

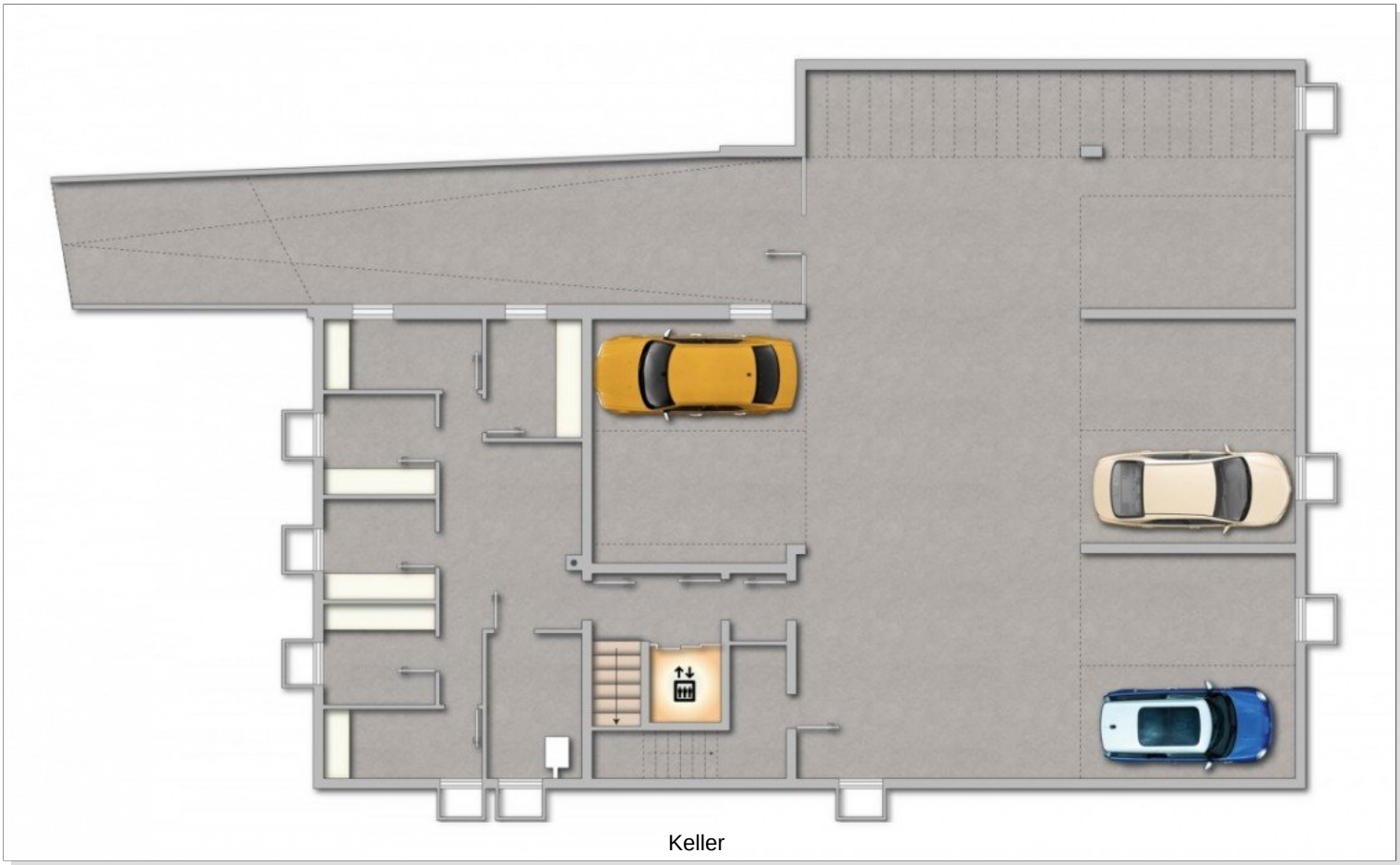
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Düsseldorf
> 26 Zimmer
> 670,15 m² Fläche
> Objektnummer: 2194



Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Düsseldorf
> 26 Zimmer
> 670,15 m² Fläche
> Objektnummer: 2194

Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Düsseldorf
> 26 Zimmer
> 670,15 m² Fläche
> Objektnummer: 2194

Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Düsseldorf
> 26 Zimmer
> 670,15 m² Fläche
> Objektnummer: 2194

Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Düsseldorf
> 26 Zimmer
> 670,15 m² Fläche
> Objektnummer: 2194

Spitzboden

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Düsseldorf
> 26 Zimmer
> 670,15 m² Fläche
> Objektnummer: 2194

Ansprechpartner:

Telefon: 00492034829836
E-Mail: duisburg@immo-dieckmann.de

Firmendaten:

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80
Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03
E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de
Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen
Registernummer: HRB 4965
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112
Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026