

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Top Kapitalanlage ggü Hochschule Düsseldorf inkl. TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-313055

### Wohnung

Verkauf: **199.500 €**

Ansprechpartner:  
Herr Hofmann

Münsterstrasse 161  
40476 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	201 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, Baujahr 1972, ca. 25qm Wohnfläche, 1 Zimmer, mit Balkon.

Das Objekt findet sich genau ggü. der Hochschule Düsseldorf (HSD) und ist damit perfekt geeignet für Studenten oder Pendler.

Die Wohnung ist komplett möbliert, inkl. Einbauschränk, Küche (+ sämtliche Küchenutensilien), Bett, Badezimmerschränk & Spiegel, TV, sowie einer Sitzgruppe auf dem Balkon.

Die Wohnung ist nach Kernsanierung im November 2024 für 850€ kalt (inkl. Möbel) vermietet.

Der dazugehörige Stellplatz ist zudem für 125€ vermietet.

Die Gesamtmiete beträgt somit 975€ kalt.

Es liegt zudem ein Gutachten zur steuerbegünstigten Abschreibung von 3,59% (anstatt der üblichen 2%) vor, was ein zusätzliches Netto-Steuererstattungspotenzial von ca. 100€ monatlich schafft.

## Ausstattung

Die komplette Wohnung ist kernsaniert und luxuriös ausgestattet.

Das Bad ist sehr hochwertig neu gefliest und aufwendig umgestaltet worden. Die Elektrik wurde komplett erneuert. Der Fußboden ist mit exklusivem Parkett ausgestattet.

Ein perfekt auf die Wohnung abgestimmter großer Einbauschränk & eine Einbauküche sind ebenfalls Bestandteil des Angebots.

Alle Innentüren sind neu und schön hoch (2,11m).

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Zusätzliche Benefits:

- ✓ der Notarvertrag kann mit Blick auf die sehr hochwertige Innenausstattung besonders kapitalanlegerfreundlich gestaltet werden, hier lassen sich Steuerpotenziale heben
- ✓ die Abschreibung der Wohnung ist durch ein Restwertgutachten auf 3,59% statt 2% erhöht werden, hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Steuervorteil von knapp 2.500€
- ✓ das Objekt wird von einer überaus professionellen und digitalen Hausverwaltung betreut. Speziell für Kapitalanleger die grade erst mit Immobilien starten, ein echter Mehrwert und eine gute Vorlage für weitere Käufe.

## Lage

Das Objekt ist auf der Münsterstrasse sehr zentral gelegen. Die nächste Straßenbahn & ein Fitnessstudio sind nur wenige Meter entfernt. Ein Supermarkt und diverse Imbisse und Restaurants sind fußläufig in unter 5min zu erreichen.

Genau ggü. des Hauses ist der Haupteingang der HSD (Hochschule Düsseldorf).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche



Passgenauer Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Blick auf die Hochschule



Treppenhaus/Aufzug