

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Provisionsfrei: perfekte Kapitalanlage - gut vermietetes Apartment



Objekt-Nr. OM-367891

Wohnung

Verkauf: **169.500 €**

Ansprechpartner:
Oliver Münnich

Hüttenstraße 48
40215 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	35,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	359 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende, vermietete Wohnung befindet sich im 4. OG eines Apartmenthauses in hervorragender Innenstadtlage. Das Haus wurde 1968 errichtet und in den 1980er Jahren grundlegend saniert. Die Eigentümergemeinschaft ist sehr homogen, so dass alle erforderlichen Reparatur- und sinnvollen Verbesserungsmaßnahmen einvernehmlich beschlossen werden. So wurden vor ca. 3 Jahren neue Dreifach-Schallschutzfenster installiert. Die Betreuung des Hauses erfolgt langjährig durch eine engagierte, professionelle und inhabergeführte Hausverwaltung. Eine Instandhaltungsrücklage ist in ordentlicher Höhe vorhanden. Das Haus wird von einigen Eigentümern selbst, überwiegend aber durch Mieter bewohnt.

Die Wohnung wurde 2012 grundlegend modernisiert, hierbei wurde das Wannenbad vollständig erneuert sowie eine Einbauküche montiert. Neue Schallschutzfenster wurden vor etwa 3 Jahren installiert, zudem wurde die Wohnung bei Mieterwechseln stets gestrichen und es wurden kleinere Instandsetzungen durchgeführt.

Die Wohnung war und ist stets gut vermietet, Apartments dieser Größe und Lage sind sehr begehrt. Zudem werden Apartments i.d.R. nur für ein paar Jahre angemietet, so dass jeder Mieterwechsel die Chance einer Mietoptimierung bietet.

Die aktuelle Miete beträgt 570 € kalt zzgl. 170 € NK-Vorauszahlung.

Das Hausgeld von derzeit 359 € setzt sich aus ca. 248 € umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, ca. 20 € laufenden Instandsetzungskosten, ca. 20 € Verwaltungskosten und 71 € Zuführung Instandhaltungsrücklage zusammen.

Ausstattung

Zur Wohnung gehört eine weiße Einbauküche aus 2012 mit Spüle, Herd, Backofen und Kühlschrank. Die vorhandene Küche empfinden die meisten Mieter als sehr attraktiv, zudem werden Schäden an der Wohnung durch Aus- und Einbau bei Mieterwechseln vermieden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver Citylage mitten in Düsseldorf-Freidrichstadt. Der Hauptbahnhof sowie die Kö sind fußläufig in rund 10 min zu erreichen. Zahllose Restaurants, Cafés und Geschäfte aller Art sind ebenfalls umliegend in Lauflage vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ausblick Straßenseite

Exposé - Galerie



Hausfassade Straßenseite



Flur Wohnung



Wohn- / Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche (mit Fenster!)

Exposé - Galerie



Wannenbad



Wannenbad

Exposé - Galerie



Flur und Aufzug EG



Hauseingang

Exposé - Galerie



Zugang Wohnung