

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Kernsaniertes 2-Zimmer-Loftjuwel in Düsseldorf-Grafenberg – sofort vermietbar, 4 m Deckenhöhe



Objekt-Nr. OM-390091

Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Herrn Gonschorek

40629 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	97,28 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	462 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsaniertes 2-Zimmer-Loftjuwel in Düsseldorf-Grafenberg – 97 m² mit 4 m Deckenhöhe, Stuck und Kronleuchtern.

Dieses außergewöhnliche Loft verbindet historischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort:

- Wohnzimmer: ca. 56 m² – offen, lichtdurchflutet, vielseitig nutzbar
- Schlafzimmer: ca. 24 m² – großzügig und ruhig
- Gasetagenheizung erneuert (2023)
- Tageslicht-Bad, Küche, Türen, Wände und Decken saniert (2020)
- Treppenhaus & Fassade saniert (2018)

Kapitalanleger aufgepasst:

Der jetzige Eigentümer würde die Wohnung als verlässlicher, langfristiger Mieter weiter bewohnen und zahlt dafür eine Kaltmiete von 1.500 € monatlich.

- Sofort kalkulierbare Einnahmen
- Kein Leerstandsrisiko
- Attraktive Bruttomietrendite von ca. 4.2 % bei 425.000 € Kaufpreis

Fazit: Exklusives Loft zum Einziehen, Wohnen oder als sichere Kapitalanlage – 97 m² Premium-Wohnqualität in Top-Lage von Düsseldorf-Grafenberg.

Ausstattung

Eckdaten:

- Ca. 4 m Deckenhöhe mit originalem Stuck
- Stilvolle Kronleuchter
- Gas-Etagenheizung 2023
- Kernsanierung 2020
- Balkon: nein
- Option zur direkten Vermietung (Eigentümer kann als Mieter verbleiben)

Vermietung & Ertrag:

- Realistische Kaltmiete: 1.500 € / Monat
- Jahreskaltmiete: 18.000 €

Hausgeld:

- Gesamt: 462 € / Monat
- davon 153 € Instandhaltungsrücklage
- Die Wohnung gehört zu einer Eigentümergemeinschaft mit einer soliden Instandhaltungsrücklage von ca. 100.000 €, was ein hohes Maß an Planungssicherheit bietet.

Sonstiges

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Lage

Die Wohnung liegt in Düsseldorf-Grafenberg, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, die urbanes Leben, exklusive Gastronomie und Naturgenuss perfekt vereint.

- Perfekte Anbindung: Die Straßenbahnhaltestelle direkt vor dem Haus bringt Sie ohne Umsteigen in die Düsseldorfer Altstadt – ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber.

- Natur & Erholung: Nur 3 Minuten zu Fuß zum Ostpark mit See, dazu direkter Blick auf den Grafenberger Wald – Ruhe und Natur mitten in der Stadt.

- Lifestyle & Genuss: Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe; im Haus selbst lädt ein beliebter Italiener zum Verweilen ein.

Fazit: Ob als sichere Kapitalanlage mit sofortiger Vermietung oder als Wohnraum für Eigennutzer, diese Lage bietet die seltene Kombination aus exklusiver Wohnqualität, perfekter Anbindung und hoher Lebensqualität.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Loftartiger Wohnraum

Exposé - Galerie



Loftartiger Wohnraum

Exposé - Galerie



Loftartiger Wohnraum



Loftartiger Wohnraum

Exposé - Galerie



Loftartiger Wohnraum



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Entrée

Exposé - Galerie



Entré



Entré

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie

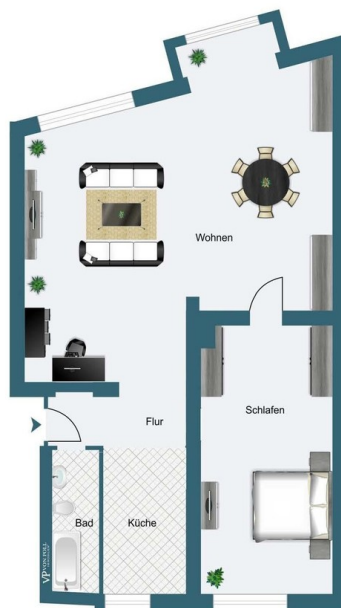


Badezimmer



Außenansicht stilvoller Altbau

Grundrisse



1. Obergeschoss

Grundriss