

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Düsseldorf

**6,2% RENDITE IN LIERENFELD: VERMIETETES STUDIO-
APARTMENT - PROVISIONSFREI, RENOVIERT MIT
BALKON & TG**



Objekt-Nr. OM-422003

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Kortel

Am Hackenbruch 107
40231 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	renoviert
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	28,59 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	185 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses helle 1-Zimmer-Studio-Apartment befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten, 5-Stöckigen Mehrfamilienhauses, das im Jahre 1997 erbaut wurde.

Das gesamte Apartment ist renoviert und vollmöbliert. Es bietet auf kompakter Fläche maximalen Wohnkomfort. Das Duschbad wurde komplett erneuert. Verkauft wird das Apartment in vermietetem, möbliertem Zustand zu einer Anfangsrendite von 6,21%.

Der Wohnungsschnitt ermöglicht separate Zonen, sodass der Schlaf- vom Wohnbereich getrennt ist und ebenso ein separater Koch- und Essbereich besteht.

Die großzügige Fensterfront und das zusätzliche Dachfenster durchfluten die Wohnräume mit viel Licht. An den Wohnbereich grenzt außerdem ein eigener Balkon mit schönem Ausblick.

Ihr Auto parkt sicher auf dem eigenen Tiefgaragenplatz (Doppelparker), welcher lästige Parkplatzsuche erspart. Der separate Kellerraum bietet Platz für alles, was Ihnen wichtig ist.

Der Verkauf findet ohne Makler statt! Sparen Sie sich die Maklerprovision i.H.v. ~€ 5.000,-

Ausstattung

Erstbezug nach Renovierung

6,21% Rendite

ca. 29 m²

großzügiger Balkon

Helle Laminatböden

Brandneues Duschbad

Vollständig möbliert (inkl. Küche)

Sofort bezugsfrei

Separater Kellerraum

Eigener Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht)

Ruhiges Mehrfamilienhaus

Das Heizsystem ist eine Gas Zentral-Heizung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Ob für den Eigenbedarf oder als rentables Investment – hier erwerben Sie eine Immobilie ohne Renovierungsstau in bestem Zustand. Aktuell ist das Apartment zuverlässig zu €680,- kalt vermietet zzgl. Stellplatz, der zusätzlich zu. €45,- vermietet werden kann. Daraus ergibt sich eine JNKM von €8.700,- was eine attraktive Rendite von über 6,2% ergibt.

In jedem Falle ist es vorteilhaft die Maklerprovision zu sparen.

Der Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt € 140.000,- inkl. Tiefgaragenstellplatz.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem Verkaufspreis um einen Festpreis handelt. Sie zahlen keine Maklerprovision - eine Ersparnis von rund € 5.000,-!

Es handelt sich um einen privaten Verkauf, daher ist kein gesondertes Exposé vorhanden.

Bitte senden Sie uns eine Nachricht, wenn Sie an einer Besichtigung teilnehmen möchten.

Lage

Das Apartment liegt in Düsseldorf-Lierenfeld, einem charmanten Stadtteil, der durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage besticht. Lierenfeld bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Mit der U-Bahn (U75) oder den Buslinien erreichen Sie den Düsseldorfer Hauptbahnhof und die City in weniger als 10 Minuten. Auch die Autobahnen A46 und A52 sind schnell erreichbar – ideal für Berufspendler. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Drogerien sowie Apotheken und Ärzte) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in der Umgebung vorhanden, was Lierenfeld besonders attraktiv für Familien macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Wohn- & Schlafbereich



Koch- & Essbereich

Exposé - Galerie



Koch- & Essbereich



Balkon

Exposé - Galerie

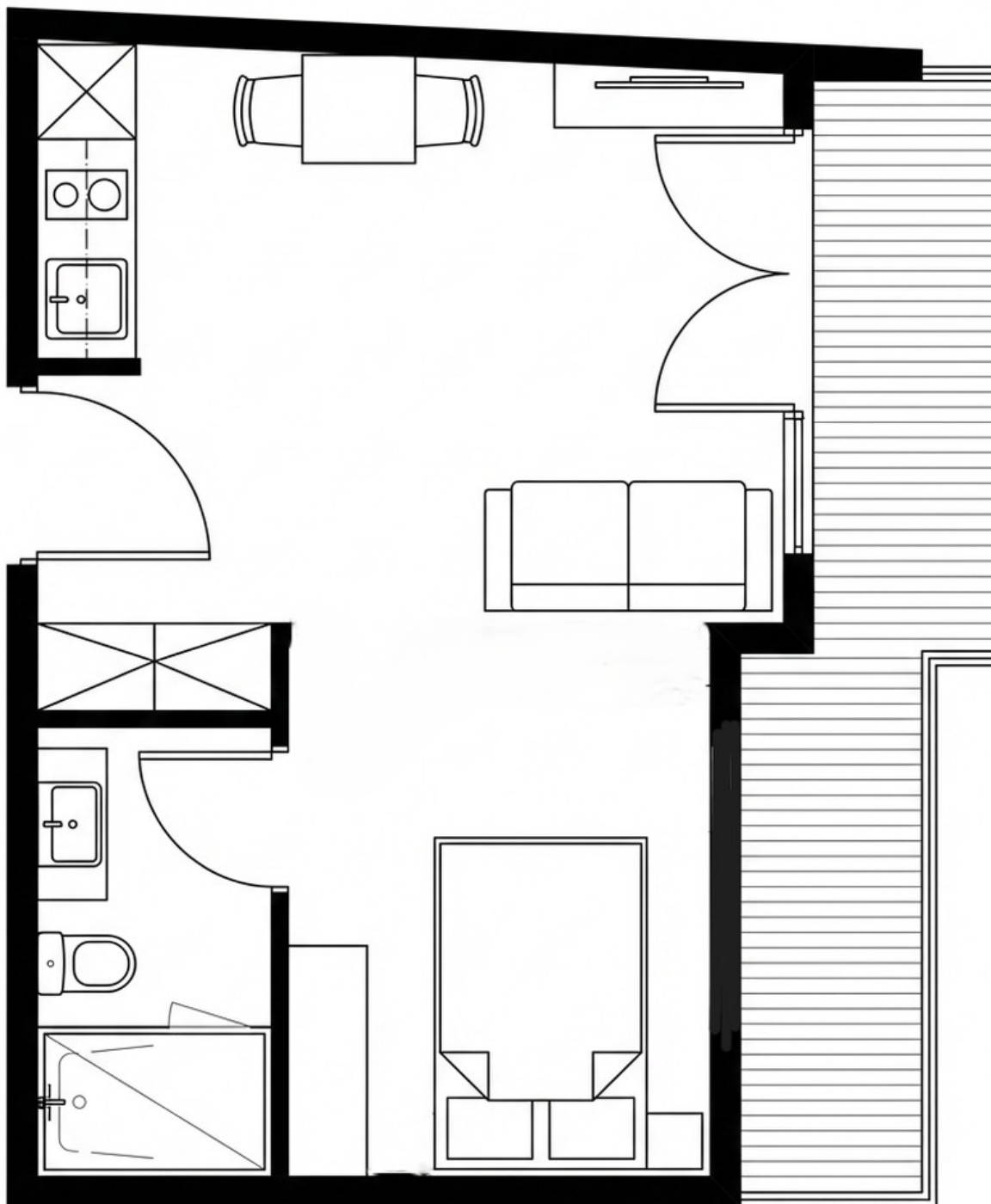


Balkon



Renoviertes Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss