

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Vermietete Altbauwohnung in Düsseldorf – attraktive Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-423766

Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Herrn Gonschorek

40547 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	31,28 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 1-Zimmer-Altbauwohnung in Düsseldorf - Lörick. Die Wohnung befindet sich in einem sehr schönen Jugendstilhaus aus dem Jahre 1900 in einer ruhigen Seitenstraße mit grüner Umgebung. Sie wurde 2014 umfassend kernsaniert (Neues Badezimmer, Wasserleitungen, Elektrik, Böden, Innentüren, Wände und Decken).

Das Wohnzimmer vermittelt eine helle und freundliche Wohlfühl-Atmosphäre. Es verfügt über eine Deckenhöhe von über 3 Metern sowie große, lichtdurchflutete Fensterflächen mit einem Ausblick ins Grüne. Die Wohnräume sind mit hochwertigem, dunkelbraunem Laminatboden in Dielenoptik versehen. Die eleganten weißen Innentüren im Gründerzeitstil sowie die profilierten Holzfußbodenleisten unterstreichen den Altbaucharakter und das besondere Wohnraumgefühl.

Die Wohnung ist weiterhin mit einer Küchenzeile inklusive einer Einbauküche im sehr guten Zustand ausgestattet. Das sanierte Badezimmer besitzt moderne, große Wandfliesen sowie dunkle, elegante Bodenfliesen und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Anschlussmöglichkeiten für eine kleine Waschmaschine sind vorhanden.

Der Flur verfügt über einen praktischen Einbaukleiderschrank, welcher ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten ist. Zuzüglich zu den Wohnräumen steht ein Kellerraum zur Nutzung zur Verfügung.

Freie Parkmöglichkeiten sind in den ruhigen Seitenstraßen direkt vor dem Wohngebäude vielfältig vorhanden. Die Wohnung wird direkt durch den Eigentümer verkauft und provisionsfrei zum Verkauf angeboten.

Ausstattung

Eckdaten:

- 1 Zimmer Altbauwohnung
- Wohnfläche ca. 31,28 m²
- Baujahr 1900
- Kernsanierung 2014
- Fenster 2007
- Gas-Zentralheizung
- Balkon: nein
- Vermietet

Vermietung & Ertrag:

- Kaltmiete ab 01.04.2026: 577 € / Monat
- Jahreskaltmiete: 6.924 €
- Weiteres Mietanpassungspotenzial bis ca. 596 € gemäß Vergleichsmieten

Hausgeld:

- Gesamt: 222 € / Monat
- davon 153 € umlagefähig
- 69 € nicht umlagefähig (inkl. Instandhaltungsrücklage)
- Die Wohnung gehört zu einer Eigentümergemeinschaft mit einer soliden Instandhaltungsrücklage von ca. 100.000 €, was ein hohes Maß an Planungssicherheit bietet.

Hinweis zu den Fotos:

Die im Exposé gezeigten Fotos stammen aus einer vergleichbaren Wohnung im selben Haus, die vor Kurzem verkauft wurde. Beide Wohnungen wurden im gleichen Zeitraum kernsaniert und verfügen über identisches Badezimmer, Bodenbelag, Türen und sehr ähnliche Küche.

Die Verwendung der Beispielbilder erfolgt aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieterin und dient der realistischen Darstellung des Ausstattungsstandards. Der Grundriss entspricht selbstverständlich der hier angebotenen Wohnung.

Lage

Gefragter Düsseldorfer Standort mit sehr guter Anbindung an Innenstadt, Oberkassel und linksrheinische Bürostandorte. Düsseldorf gilt als etablierter A-Standort mit stabiler Nachfrage nach Wohnraum. Langfristig profitieren Eigentümer hier von stetigen Wertsteigerungen, soliden Vermietungsmöglichkeiten und einem sicheren Investmentumfeld.

Öffentliche Verkehrsmittel sind hervorragend angebunden: Straßenbahnhaltstelle in direkter Nähe des Objekts, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	173,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht



Grundriss