

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

2,5 Zimmer Wohnung in Rath Eigennutz oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-436142

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Venbit GmbH

40472 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	54,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	292 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sämtliche Räume sind hell und verfügen über Tageslicht sowie die Möglichkeit zur natürlichen Fensterlüftung.

Balkon in Südwest-Ausrichtung, der angenehme Nachmittags- und Abendsonne bietet und zusätzlichen Platz schafft. Die Wohnung ist mit doppelt verglasten Kunststofffenstern ausgestattet und verfügt über die Energieeffizienzklasse C.

Neben zwei praktischen Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung steht zusätzlich ein separater Kellerraum im Untergeschoss zur Verfügung. Außerdem können die Bewohner einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum nutzen.

Dank der funktionalen Grundrissgestaltung eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Zudem bietet die Aufteilung die Möglichkeit einer Nutzung als Wohngemeinschaft und eröffnet damit zusätzliche Flexibilität bei der Vermietung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Rücklagen auf der Einheit ca. 7000€

Hausgeld ca. 293 € davon umlagefähig ca. 191 €, Rücklagen ca. 50 €

Keine Provision - auf Wunsch bieten wir eine Erstvermietung an.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Rath, einem gewachsenen Wohngebiet mit konstanter Nachfrage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie verschiedene gastronomische Angebote sind bequem im direkten Umfeld erreichbar. Ebenfalls fußläufig zu erreichen ist der Wald- und Parkgebiet.

Darüber hinaus überzeugt der Standort durch eine gute Verkehrsanbindung. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt und zu wichtigen Wirtschaftsstandorten in der Umgebung sind schnell und unkompliziert erreichbar. Diese Kombination aus guter Infrastruktur und Mobilität trägt zu einer dauerhaft attraktiven Vermietbarkeit bei.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



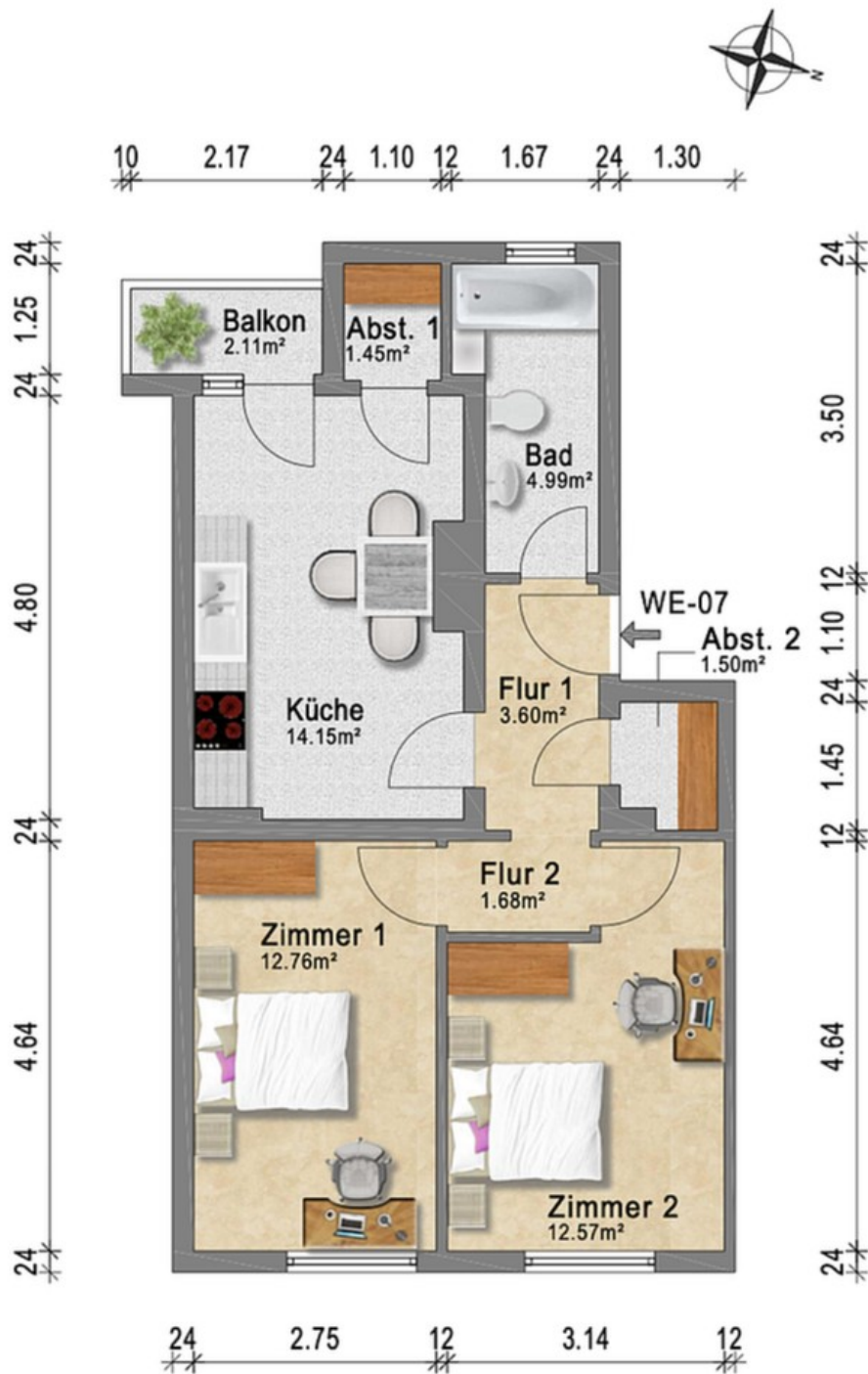
Treppenhaus

Exposé - Galerie



Straße

Exposé - Grundrisse



Grundriss