

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Modernisierte Wohnung in Top Lage - ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-443738

### Wohnung

Verkauf: **447.950 €**

40211 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,26 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,50 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	484 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In erstklassiger Lage von Düsseldorf-Pempelfort steht diese ca. 90 m<sup>2</sup> große Etagenwohnung zum Verkauf.

Die Einheit befindet sich im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1956) und besticht durch eine hervorragende Vermietbarkeit oder Eigennutzung.

Zustand der Wohnung: Kürzlich modernisiert, kein Instandsetzungsstau.

Raumaufteilung: Durchdachter Grundriss mit flexibel nutzbarem dritten Zimmer.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig oder kurzfristig neu vermietbar. Die Lage in Pempelfort garantiert eine stabile Wertentwicklung und macht dieses Objekt zu einem sicheren Baustein für Ihr Portfolio.

Mit einer Jahresnettokaltmiete von 19.500 € erzielt die Wohnung dank des modernisierten Zustands eine attraktive Bruttomietrendite von 4,35%.

Der Kaufpreis-Faktor von 22,97 (auf den Angebotspreis) unterstreicht das hervorragende Preis-Leistungs-Verhältnis für diese Lage in Düsseldorf.

Das bedeutet, dass Sie in den kommenden Jahren bedenkenlos von einer stabilen Wertsteigerung und erstklassigen Vermietbarkeit in bester Lage profitieren.

**\*\*Die Bilder sind echte Bilder, keine Bildbearbeitung. Die Wohnung wird beim Kauf leerstehend übergeben.\*\***

## Ausstattung

- ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- 2 Balkone
- 2. Obergeschoss
- Neue Wohnungseingangstür
- Neue Fenster sowie neue Balkontür zur Vorderseite
- Gas-Zentralheizung
- gepflegter Zustand durch umfangreiche Erneuerungen in der Wohnung
- Vinylboden und Fliesen
- Neue Elektronik
- Neue Wasserleitungen

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Bezugsfrei: ab sofort - leerstehend

Hausgeld: 484€ monatlich inkl. Rücklagen

Keine Käuferprovision!

Impressum:

HSK Immobilien GmbH

Vogelsanger Weg 91

40470 Düsseldorf

## **Lage**

Pempelfort ist mehr als nur ein Stadtteil – es ist ein Lebensgefühl. Direkt vor Ihrer Haustür pulsiert das Leben: Gemütliche Cafés, erstklassige Restaurants und inhabergeführte Boutiquen verleihen dem Viertel seinen unverwechselbaren, charmanten Charakter.

Alles zu Fuß: Ob der morgendliche Espresso, der Wocheneinkauf im Supermarkt oder der frische Strauß Blumen vom Markt – hier erreichen Sie alles in wenigen Minuten.

Grünes Herz & City-Anbindung: Der Hofgarten sowie die Rheinuferpromenade sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Die Königsallee und die Altstadt erreichen Sie ebenfalls in kürzester Zeit.

Perfekt vernetzt: Dank der exzellenten Anbindung an den ÖPNV sind Sie in Rekordzeit am Hauptbahnhof oder in anderen Stadtteilen.

Wohnen in Pempelfort bedeutet, die Vorzüge der Großstadt zu genießen, ohne auf eine nachbarschaftliche Atmosphäre zu verzichten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	179,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



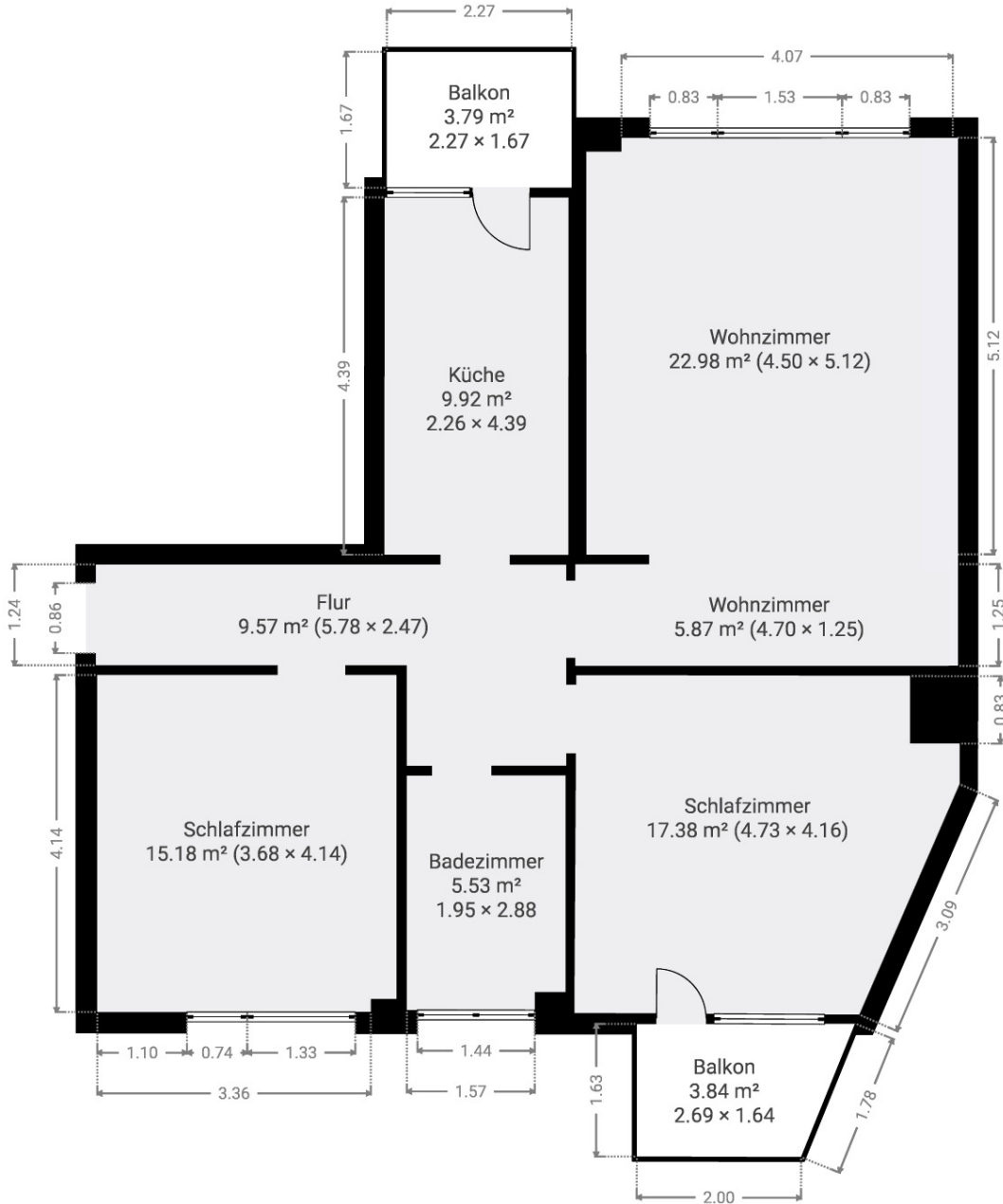
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

▼ 2. Stock

RÄUME: 7



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der KUBUS GmbH

