

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Stilvolle, vollständig renovierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit EBK in Düsseldorf



Objekt-Nr. OM-446018

Wohnung

Verkauf: **248.700 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Markowski

Aachenerstr. 157
40223 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Hausgeld mtl.	91 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	32,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll modernisierte 1,5-Zimmer-Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage in Düsseldorf-Bilk – ideal für Kapitalanleger sowie perspektivisch auch für Eigennutzer.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1961 und wurde im Jahr 2020 umfassend renoviert. Auf ca. 32 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes, helles Wohnkonzept, das durch klare Linien, hochwertige Materialien und eine angenehme Atmosphäre überzeugt.

Der Wohn- und Schlafbereich ist offen gestaltet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen für ein freundliches Raumgefühl und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Spanndecke mit moderner Beleuchtung, die dem Raum eine elegante und exklusive Note verleiht.

Ein weiterer Pluspunkt ist der separate, begehbare Kleiderschrank – eine seltene und äußerst praktische Ergänzung in dieser Wohnungsgröße. Er schafft zusätzlichen Stauraum, ohne den Wohnbereich einzuschränken, und erhöht den Wohnkomfort spürbar.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich funktional und optisch in das Gesamtbild ein. Sie ermöglicht sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern einen sofortigen Einstieg ohne zusätzliche Investitionen.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit einer Dusche ausgestattet. Im Zuge der Renovierung wurden zudem wesentliche Bereiche wie Elektrik, Leitungen sowie die Heizungsinstallation modernisiert, sodass sich die Wohnung in einem technisch zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtangebot sinnvoll ab.

Die Wohnung ist derzeit bewohnt und eignet sich somit hervorragend als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen. Gleichzeitig bietet sie durch ihren gepflegten Zustand und die gefragte Lage eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 719,50 €, was einer jährlichen Mieteinnahme von 8.634 € entspricht. Auf Basis des Kaufpreises ergibt sich eine Bruttorendite von ca. 3,5 % – ein attraktiver Wert für eine modernisierte Wohnung in dieser gefragten Lage von Düsseldorf Bilk.

Insgesamt handelt es sich um eine kompakte, aber hochwertig ausgestattete Immobilie, die durch ihre clevere Raumaufteilung, moderne Ausstattung und solide Vermietbarkeit überzeugt. Eine ideale Gelegenheit für Anleger, die eine stabile und wertbeständige Investition in einem starken Immobilienmarkt suchen.

Ausstattung

Das Badezimmer ist gefliest. Als Deckenverkleidung sind die Decken mit Spanndecken und Beleuchtung ausgestattet. Auf dem Fußboden sind moderne Kunststoffplanken (Designboden) verlegt worden. Die Wände sind glatt, mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. Türen und Türrahmen sind aus Holz, weiß und neu. Die Gasheizung, Rohre sowie Elektroinstallation sind auf den neusten Standart gebracht worden.

Von Privat

Bitte keine Markler!!!

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Düsseldorf Bilk.

Mehrere Buslinien und die U-Bahnlinie U72 verkehren in der

Nähe. In direkter Umgebung finden Sie verschiedene

Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und Cafés vor. Auch

mehrere Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios,

eine Bar und eine Buchhandlung erreichen Sie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	163,38 kWh/(m ² a)



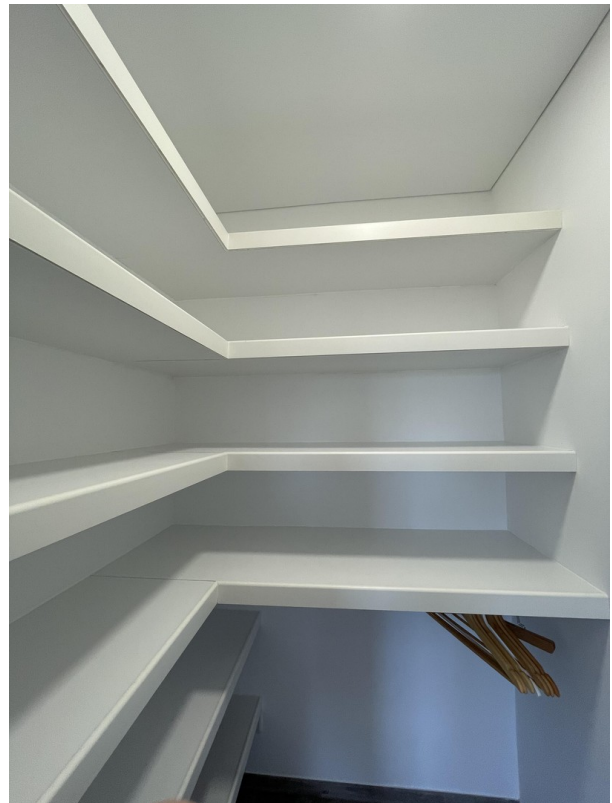
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



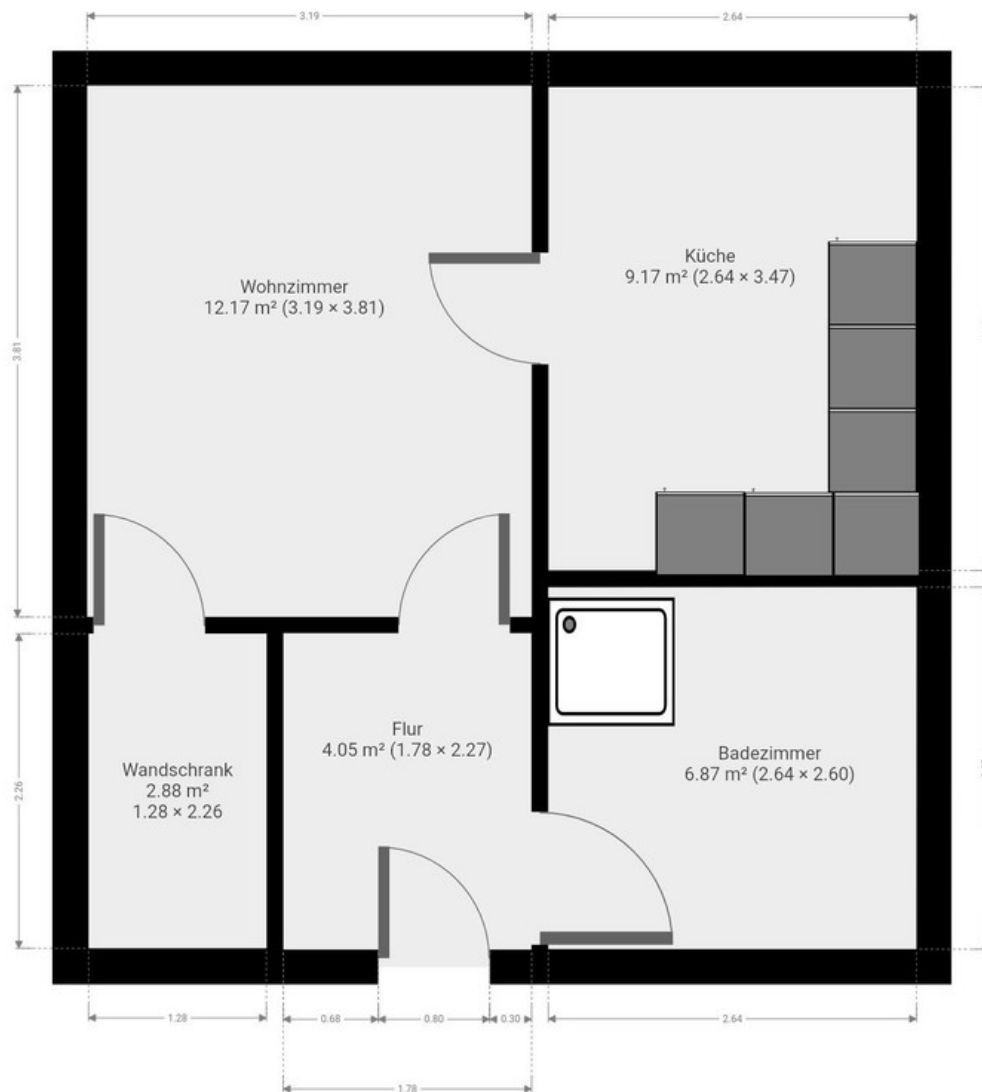
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.