

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Modernisierte 2,5 Zimmer-Wohnung Kapitalanlage oder Selbstbezug



Objekt-Nr. OM-446967

Wohnung

Verkauf: **238.500 €**

40472 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die frisch modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine durchdachte sowie funktionale Raumaufteilung. Alle Räume sind lichtdurchflutet und verfügen über Tageslicht sowie Möglichkeiten zur natürlichen Belüftung.

Ein Balkon in Südwest-Ausrichtung bietet angenehme Nachmittags- und Abendsonne und erweitert den Wohnraum ins Freie. Die Wohnung ist mit doppelt verglasten Kunststofffenstern ausgestattet und erreicht die Energieeffizienzklasse C.

Innerhalb der Wohnung stehen zwei praktische Abstellmöglichkeiten zur Verfügung, ergänzt durch einen separaten Kellerraum. Zudem können die Bewohner einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum nutzen.

Aufgrund der flexiblen Grundrissgestaltung eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Auch eine Nutzung als Wohngemeinschaft ist problemlos möglich und eröffnet zusätzliche Vermietungsoptionen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Über 5 % Rendite - nach Rücksprache mit Vermietungsgarantie

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 stabiler Nachfrage. Öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn und Straßenbahn) sind innerhalb von zwei Minuten fußläufig erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie diverse gastronomische Angebote sind bequem im direkten Umfeld eingebunden. Auch ein nahegelegenes Wald- und Parkgebiet befindet sich in fußläufiger Distanz und bietet zusätzlichen Erholungswert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer

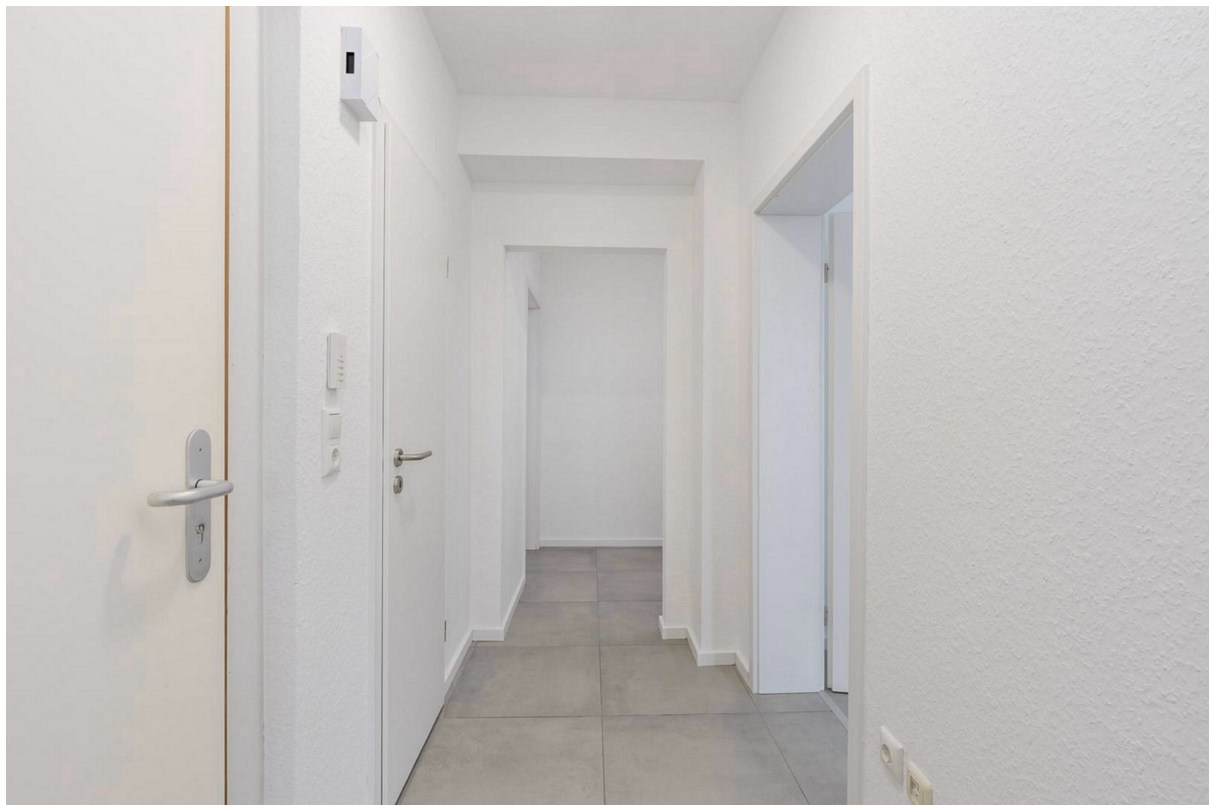


Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



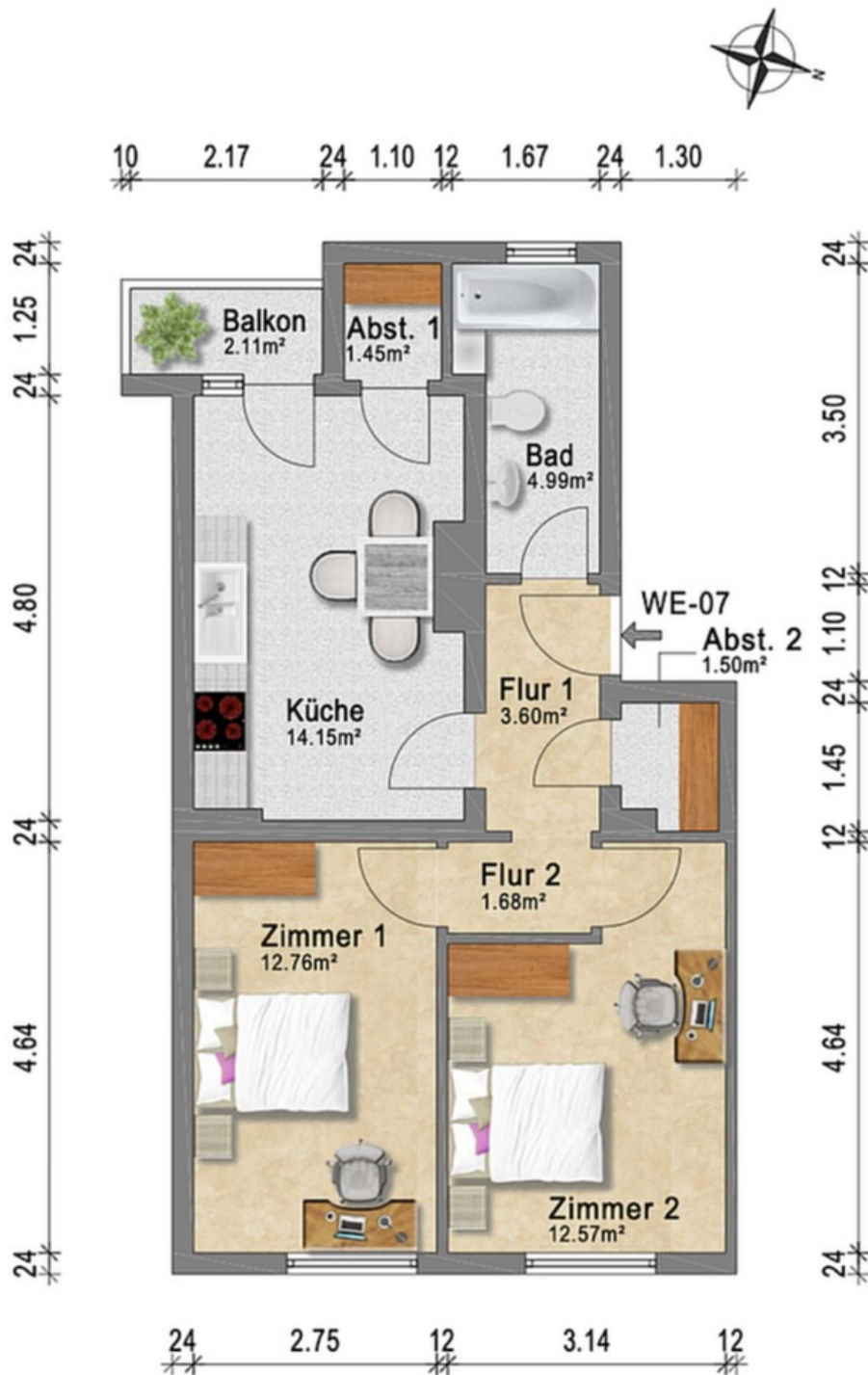
Treppenhaus

Exposé - Galerie



StäÙe

Exposé - Grundrisse



Grundriss