

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Bezugsfrei! 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen,
Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-447428

Wohnung

Verkauf: **424.900 €**

40211 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,75 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	485 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs, mitten im lebendigen Pempelfort, erwartet Sie diese großzügige Etagenwohnung. Die rund 90 m² große Einheit im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956 bietet ideale Voraussetzungen – egal, ob Sie ein neues Zuhause zur Eigennutzung suchen oder eine erstklassige Kapitalanlage.

Zustand & Ausstattung: Die Wohnung wurde erst kürzlich modernisiert, präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und weist keinerlei Instandsetzungsstau auf. Dank des durchdachten Grundrisses bietet das dritte Zimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. als Home-Office oder Kinderzimmer).

Flexibilität & Rendite: Das Objekt ist sofort bezugsfertig oder lässt sich kurzfristig neu vermieten. Für Investoren ist die Immobilie ein wertstabiler Baustein: Bei einer Jahresnettokaltmiete von 19.500 € erzielt die Wohnung eine attraktive Bruttomietrendite von ca. 4,59 % (bezogen auf den neuen Angebotspreis). Der Kaufpreis-Faktor von ca. 21,79 unterstreicht das exzellente Preis-Leistungs-Verhältnis für diesen Standort.

Zukunftssicherheit: Die Lage in Pempelfort ist ein Garant für eine stabile Wertentwicklung. Sie profitieren hier langfristig von höchster Vermietbarkeit und einer erstklassigen Lebensqualität in direkter Nähe zur Innenstadt.

Wichtige Details zum Verkauf: * Ehrliche Einblicke: Bei den verwendeten Fotos handelt es sich um Originalaufnahmen ohne digitale Bearbeitung.

Übergabe: Die Wohnung wird beim Kauf vollständig leerstehend übergeben.

Ausstattung

Wohnfläche: Ca. 90 m² großzügiges Wohnerlebnis

Zimmer: 3 optimal geschnittene und flexibel nutzbare Räume

Außenbereich: 2 Balkone für entspannte Stunden im Freien

Etage: Komfortabel gelegen im 2. Obergeschoss

Sicherheit: Neue, moderne Wohnungseingangstür

Energetik: Neue Fenster sowie neue Balkontür zur Vorderseite

Haustechnik: Komplette Erneuerung der Elektrik und der Wasserleitungen

Heizung: Zuverlässige Gas-Zentralheizung

Zustand: Sehr gepflegt durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen (kein Sanierungsstau)

Design: Hochwertiger Vinylboden und zeitlose Fliesenoptik

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Bezugsfrei: ab sofort - leerstehend

Hausgeld: 485€ monatlich inkl. Rücklagen

Keine Käuferprovision, Provisionsfrei!

Impressum:

HSK Immobilien GmbH

Vogelsanger Weg 91

40470 Düsseldorf

Lage

Pempelfort: Urbaner Lifestyle trifft auf nachbarschaftliches Flair

Pempelfort zählt zu den lebendigsten und begehrtesten Vierteln Düsseldorfs – ein Stadtteil, der Lebensqualität neu definiert. Direkt vor Ihrer Haustür erwartet Sie ein inspirierender Mix aus gemütlichen Cafés, exzellenter Gastronomie und individuellen Boutiquen, die dem Viertel sein einzigartiges und charmantes Gesicht verleihen.

Das Privileg der kurzen Wege: Hier erledigen Sie alles bequem zu Fuß. Ob der schnelle Espresso am Morgen, der entspannte Wocheneinkauf oder der Besuch auf dem lokalen Wochenmarkt – die hervorragende Infrastruktur macht das Auto im Alltag überflüssig.

Natur und City in perfekter Balance: Für Auszeiten im Grünen sorgen der nahegelegene Hofgarten und die Rheinuferpromenade, die Sie in wenigen Gehminuten erreichen. Gleichzeitig liegt die pulsierende City mit der Königsallee und der historischen Altstadt praktisch in direkter Nachbarschaft.

Bestens angebunden: Die erstklassige Vernetzung durch den ÖPNV garantiert Ihnen maximale Mobilität. Den Hauptbahnhof sowie alle wichtigen Knotenpunkte der Stadt erreichen Sie in kürzester Zeit.

Wohnen in Pempelfort bedeutet, mitten im Geschehen zu sein und dennoch eine authentische, herzliche Atmosphäre zu genießen. Ein Standort, der urbanes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



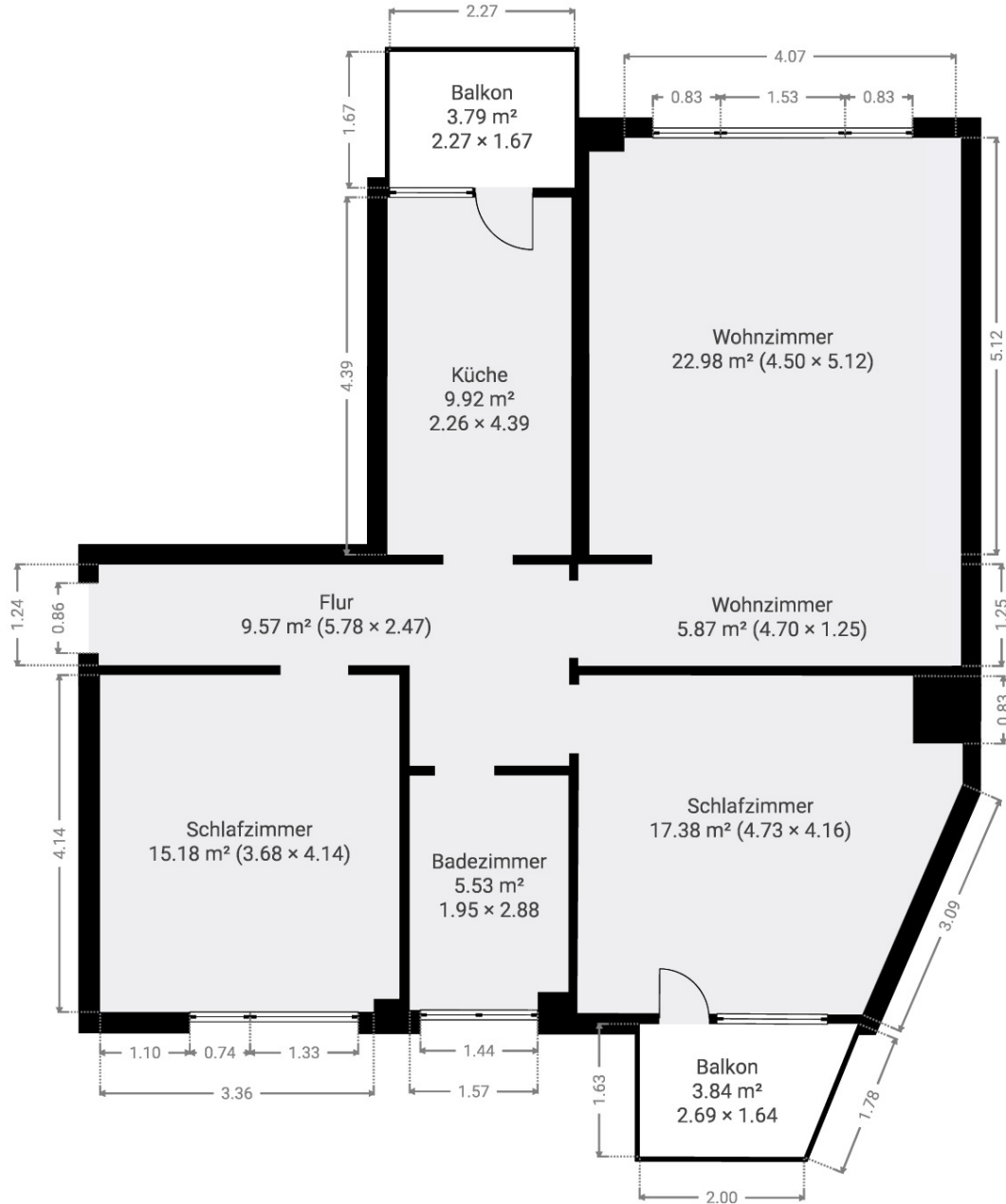
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

▼ 2. Stock

RÄUME: 7



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der KUBUS GmbH

