

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Frisch sanierte 3 Zimmer-Wohnung mit großem Süd-/Westbalkon



Objekt-Nr. OM-452381

Wohnung

Verkauf: **286.000 €**

40225 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	190 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine hochwertig sanierte 3 Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Süd-West Ausrichtung. Die Einheit ist leerstehend und bietet damit volle Flexibilität für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Bei Vermietung lässt sich eine monatliche Kaltmiete von rund 1.440 € (bzw. Vermietung einer 3er WG) erzielen. Bezogen auf den Kaufpreis von 286.000 € ergibt sich daraus eine rechnerische Bruttomietrendite von ca. 5,8 % p. a.

Ausstattung

Die Sanierung 2026 beinhaltet:

- Elektroinstallation
- Installation Küche und Bad
- Markenkeramik und Armaturen
- Wände Q3 verspachtelt
- Türen/Zargen
- Echtholzparkett (Eiche) in den Wohnräumen
- 60x60 Fliesen in Küche, Flur und Bad
- Abgehangene Decken mit integrierten LED-Spots

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

- Auf Wunsch inkl. Vermietung
- Auf Wunsch möbliert, inklusive Einbauküche
- Auf Wunsch mit Übergabe an Sondereigentumsverwaltung

Lage

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Tür, wodurch eine schnelle Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie umliegende Stadtteile gewährleistet ist.

Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv: Die A46 und A59 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine zügige Verbindung in alle Richtungen.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert mit weitläufigen Spazier- und Radwegen.

Die Kombination aus direkter Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und Freizeitwert macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer/Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss