

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Renditestarke Kapitalanlage nahe Zoopark



Objekt-Nr. OM-461331

### Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

40239 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete, frisch renovierte 3-Zimmer Wohnung. Die Immobilie ist zu einer monatlichen Kaltmiete von 1.300€ vermietet. 2026 wurde vor der Neuvermietung umfangreich renoviert.

## Ausstattung

Die Sanierung 2026 beinhaltet:

- Elektroinstallation
- Badezimmer
- Wände (Q3 verspachtelt)
- Abgehangene Decken mit integrierten LED-Spots
- Türen/Zargen
- Echtholzparkett (Eiche)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Hausgeld: 274 €

davon umlagefähig: 194,13 €

Rücklagen: 25,16 €

## Lage

Die Immobilie befindet sich im lebhaften Stadtteil Düsseldorfs Düsselal. Im direkten Umfeld sind Supermärkte und der Zoopark fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Hochschule Düsseldorf macht die Wohnung für Studenten sehr interessant.

Der ÖPNV befindet sich direkt vor der Haustür - sodass die Innenstadt und der Hauptbahnhof problemlos erreichbar sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer