

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Kapitalanlage Holthausen: vermietete 3-Zi.-Wohnung,
Faktor 22,7 von privat**



Objekt-Nr. OM-463705

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Bahlenstraße 146
40589 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	211 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Düsseldorf-Holthausen – solide Kapitalanlage, provisionsfrei von privat

ZAHLEN UND DATEN

Diese seit Mai 2022 vermietete 3-Zimmer-Wohnung (Baujahr 1960) mit ca. 77 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss eignet sich hervorragend als Kapitalanlage. Sie erzielen stabilen Cashflow ab dem ersten Tag ohne Leerstandsrisiko. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 840 €/Monat (10.080 €/Jahr), was bei einem Kaufpreis von 229.000 € einer Bruttomietrendite von ca. 4,4 % und einem Kaufpreisfaktor von ca. 22,7 entspricht.

Die Wohnung ist derzeit mit 10,91 €/m² vermietet, während der Holthausener Mietspiegel bereits darüber liegt.

INSTANDHALTUNG

Die Wohnanlage wird kontinuierlich und vorausschauend instand gehalten. In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrere werterhaltende Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, darunter Balkonsanierungen an weiteren Häusern der Anlage sowie eine Dacherneuerung. Eine aktiv sanierende Gemeinschaft ist für Kapitalanleger ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da sie Sanierungsstau vermeidet und den langfristigen Substanzwert sichert.

Dass die Instandhaltungsrücklage entsprechend moderat ausfällt, ist die logische Folge dieser konsequenten Werterhaltung: Statt Kapital über Jahre anzusammeln, wurde es zielgerichtet in die Substanz investiert. Nun sollen noch die verbliebenen Balkone saniert werden. Hier gilt: Die hierauf entfallenden Kosten trägt vollumfänglich der bisherige Eigentümer – Sie übernehmen die Wohnung ohne offene Posten aus diesen Modernisierungen.

OPTION: EINZELGARAGE

Ergänzend kann eine separate Einzelgarage (eigenes Grundbuchblatt, aktuell zu 65 €/Monat vermietet) zum Preis von 20.000 € erworben werden.

WEITERES

Verkauf provisionsfrei von privat. Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Absprache, da die Wohnung vermietet ist. Vollständige Unterlagen (Hausgeldabrechnungen, Teilungserklärung, Protokolle) werden ernsthaften Interessenten bereitgestellt.

Ausstattung

DIE WOHNUNG

Eine zentrale Diele erschließt alle Räume. Das großzügige Wohnzimmer bietet Raum für Wohn- und Essbereich, das separate Schlafzimmer liegt ruhig, und das flexible dritte Zimmer eignet sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die Küche verfügt über direkten Balkonzugang, das Vollbad über ein Tageslichtfenster. Hinzu kommen zwei innenliegende Abstellräume sowie ein separater Kellerraum. Der Balkon liegt ruhig zur begrünten Hofseite. Beheizt wird über eine Gas-Etagenheizung; Grundlagenbeschluss für nicht-sichtbare Installation einer Klimaanlage/Wärmepumpe besteht. Ein Glasfaseranschluss ist bestellbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Bahlenstraße 146 in 40589 Düsseldorf-Holthausen. Ruhige, verkehrsberuhigte Wohnlage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung (U-Bahn, S-Bahn, Bus) und schneller Autobahnanbindung (A46, A3). Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Kita und Grundschule sind fußläufig

erreichbar, der Elbroichpark liegt in unmittelbarer Nähe. Die Nähe zu großen Arbeitgebern im Düsseldorfer Süden (u. a. Henkel, Industriepark) sorgt für eine konstante Mietnachfrage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



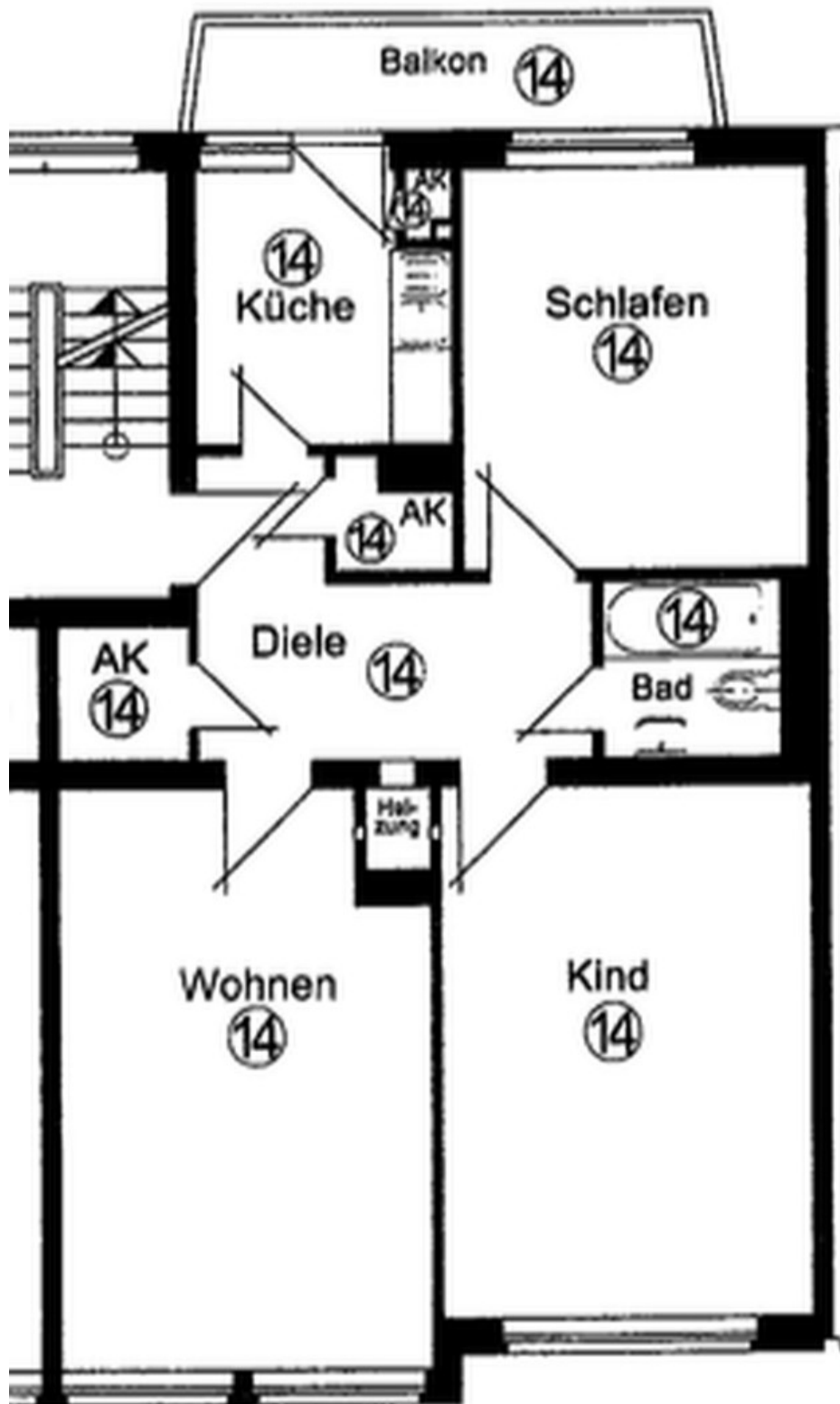
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss