

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Attraktive Kapitalanlage in Düsseldorfer Top-Lage



Objekt-Nr. OM-469247

Wohnung

Verkauf: **205.000 €**

40229 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	65,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	140 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung und einer Lage, die für Düsseldorf-Verhältnisse selten so ausgewogen zu finden ist: urbane Anbindung und gewachsene Wohnqualität in unmittelbarer Nachbarschaft. Auf rund 65 m² Wohnfläche erwartet Sie ein helles, funktional geschnittenes Zuhause, das sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern echte Perspektive bietet.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2025 neu installierte Heizungsanlage. Damit profitieren Sie von moderner, effizienter Technik auf aktuellem Stand – ein klarer Mehrwert, der für niedrigere Verbrauchskosten und langfristige Planungssicherheit sorgt. Beheizt wird die Wohnung komfortabel über eine Gas-Zentralheizung. Mit einem Endenergieverbrauch von 109,4 kWh/(m²·a) ordnet sich die Immobilie in die Energieeffizienzklasse D ein – ein solider Wert für ein Gebäude dieser Bauklasse.

Das massiv errichtete Wohnhaus stammt aus dem Baujahr 1964 und steht für die bewährte, wertstabile Bauweise dieser Epoche. Die ruhige Position im Haus sowie die Ausrichtung der Wohnung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die zum Ankommen einlädt.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich das Objekt überzeugend: Bei einem attraktiven Hausgeld von lediglich 140 € monatlich bleiben die laufenden Kosten angenehm überschaubar. Die Wohnung ist aktuell vermietet und erwirtschaftet eine laufende Kaltmiete von 640 € im Monat – ein stabiler, sofort wirksamer Ertrag. Damit eignet sich die Immobilie hervorragend als renditeorientierte Kapitalanlage in einer Stadt mit anhaltend hoher Wohnungsnachfrage und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Zum Kaufpreis von 205.000 € (entspricht rund 3.150 €/m²) erwerben Sie ein durchdachtes Gesamtpaket in einer der gefragtesten Großstädte Nordrhein-Westfalens.

Ausstattung

Wohnung:

Helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (rechts)

ca. 65 m² gut geschnittene Wohnfläche

Funktionale, durchdachte Raumaufteilung

Technik & Energie:

Gas-Zentralheizung

Neue Heizungsanlage aus dem Jahr 2025

Energieeffizienzklasse D (109,4 kWh/(m²·a))

Gebäude:

Solide, wertstabile Massivbauweise

Baujahr 1964

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Kaufmännisch:

Vermietet, Kaltmiete 640 €/Monat

Hausgeld nur 140 €/Monat

Provisionsfrei für Käufer

Alle Unterlagen liegen vor (auf Anfrage)

Sonstiges

Eckdaten für Investoren

Objekttyp: Etagenwohnung (1. OG rechts)

Wohnfläche: ca. 65 m²

Zimmer: 2

Baujahr: 1964 (Massivbau)

Zustand: Gepflegt; neue Heizungsanlage 2025; Energieeffizienzklasse D

Status: Vermietet (ideal als Anlageobjekt)

Ihr Interesse ist geweckt?

Nutzen Sie diese Gelegenheit für eine sichere Investition im gefragten Wohnstandort Düsseldorf-Eller. Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Düsseldorfer Südosten, nur rund vier Kilometer von der Innenstadt entfernt. Eller verbindet urbanes Leben mit echtem Wohlfühl-Charakter: Der lebendige Gertrudisplatz mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt, die Geschäfte entlang der Gumbertstraße und die nahen Düsseldorfer Arcaden sorgen für eine Nahversorgung, die kaum Wünsche offenlässt.

Besonders stark ist die Anbindung – eine der besten der ganzen Stadt: eigene Autobahnauffahrt zur A46, mehrere S-Bahn-Stationen sowie direkter Anschluss ans Straßenbahn- und U-Bahn-Netz. Innenstadt, Hauptbahnhof und Flughafen sind so schnell und bequem erreichbar.

Trotz zentraler Lage bleibt Eller angenehm grün: Das Schloss Eller mit seinem weitläufigen Schlosspark und der angrenzende Eller Forst laden direkt vor der Tür zu Erholung, Spaziergängen und Sport ein. Kitas, Schulen aller Formen und eine gute medizinische Versorgung machen das Umfeld besonders familienfreundlich.

Eine Lage, die urbane Nähe, Komfort und Grün ideal vereint – attraktiv für Eigennutzer wie für Kapitalanleger.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Balkon