

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf Attraktive Kapitalanlage in Düsseldorf



Objekt-Nr. OM-469293
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **357.000 €**

40229 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	120,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einer außergewöhnlich großzügigen Wohnfläche von rund 120 m² und einer durchdachten Aufteilung, die viel Raum für individuelle Wohnwünsche lässt. Im gefragten Stadtteil Düsseldorf-Eller gelegen, verbindet das Objekt urbane Anbindung mit gewachsener Wohnqualität – eine ideale Basis für Eigennutzer wie für renditeorientierte Kapitalanleger.

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.

Das massiv errichtete Wohnhaus stammt aus dem Baujahr 1953 und steht für die solide, wertstabile Bauweise dieser Epoche. Die ebenerdige Lage im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Komfort – etwa beim bequemen Zugang ohne Treppen. Eine zur Wohnung gehörende Garage ist im Angebot enthalten und bietet sicheren Stellplatz direkt am Objekt.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich das Objekt überzeugend: Bei einem überschaubaren Hausgeld von 220 € monatlich ist die Wohnung aktuell vermietet und erwirtschaftet eine laufende Kaltmiete von 1.020 € im Monat – ein stabiler, sofort wirksamer Ertrag. Damit eignet sich die Immobilie hervorragend als Kapitalanlage in einer Stadt mit anhaltend hoher Wohnungsnachfrage und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Zum Kaufpreis von 357.000 € (entspricht rund 2.950 €/m²) erwerben Sie viel Wohnfläche in einer der gefragtesten Großstädte Nordrhein-Westfalens.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und solide ausgestattet. Auf rund 120 m² bietet sie viel Raum und eine funktionale Aufteilung, die sich flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

Beheizt wird komfortabel über eine Gas-Zentralheizung, deren Heizungsanlage im Jahr 2025 neu installiert wurde – ein deutlicher Mehrwert für niedrige Verbrauchskosten und langfristige Planungssicherheit. Mit der Energieeffizienzklasse D (109,4 kWh/(m²·a)) ordnet sich die Immobilie solide in ihre Bauklasse ein.

Das massiv errichtete Gebäude aus dem Baujahr 1953 steht für eine wertstabile Bauweise. Die ebenerdige Lage im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort beim bequemen, treppenfremigen Zugang. Eine eigene Garage ist im Angebot enthalten und bietet einen sicheren Stellplatz direkt am Objekt.

In Teilen entspricht die Ausstattung dem Baujahr – daraus ergibt sich für Eigennutzer wie Kapitalanleger zusätzliches Gestaltungs- und Wertsteigerungspotenzial.

Sonstiges

Objekttyp: Etagenwohnung (Erdgeschoss)

Wohnfläche: ca. 120 m²

Zimmer: nach Aufteilung

Baujahr: 1953 (Massivbau)

Zustand: Gepflegt; neue Heizungsanlage 2025; Energieeffizienzklasse D

Ausstattung: Eigene Garage inklusive

Status: Vermietet, Kaltmiete 1.020 €/Monat (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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

