

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Renditestark vermieten oder selbst einziehen? Schöne Wohnung in der Nähe vom Zoopark



Objekt-Nr. OM-476155

Wohnung

Verkauf: **409.900 €**

40237 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine sanierte Wohnung in der Nähe vom Zoopark. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Bei beliebigen, können Sie die Wohnung selbst beziehen oder rentabel vermieten. Hier könnte ein Bruttomietrendite von ca. 5,5% erzielt werden.

Ausstattung

Die Sanierung 2026 beinhaltet:

- Elektroinstallation
- Heizung (Gasstrahlheizung)
- Badezimmer
- Wände (G3 verspachtelt)
- Abgehangene Decken
- integrierten LED-Spots
- Türen/Zargen
- Echtholzparkett

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Hausgeld: ca. 185 €

davon umlagefähig: ca. 108 €

Rücklagen: ca. 39 €

Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Düssel (Zooquartier). Das Umfeld überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbanem Leben, hoher Wohnqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bietet der nahegelegene Zoopark großzügige Grünflächen und zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder Entspannen. Darüber hinaus befinden sich Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung, was den Standort besonders attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie ein nahegelegener S-Bahnhof ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt, des Hauptbahnhofs und des Flughafens. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet. Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsenem Wohnumfeld und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer



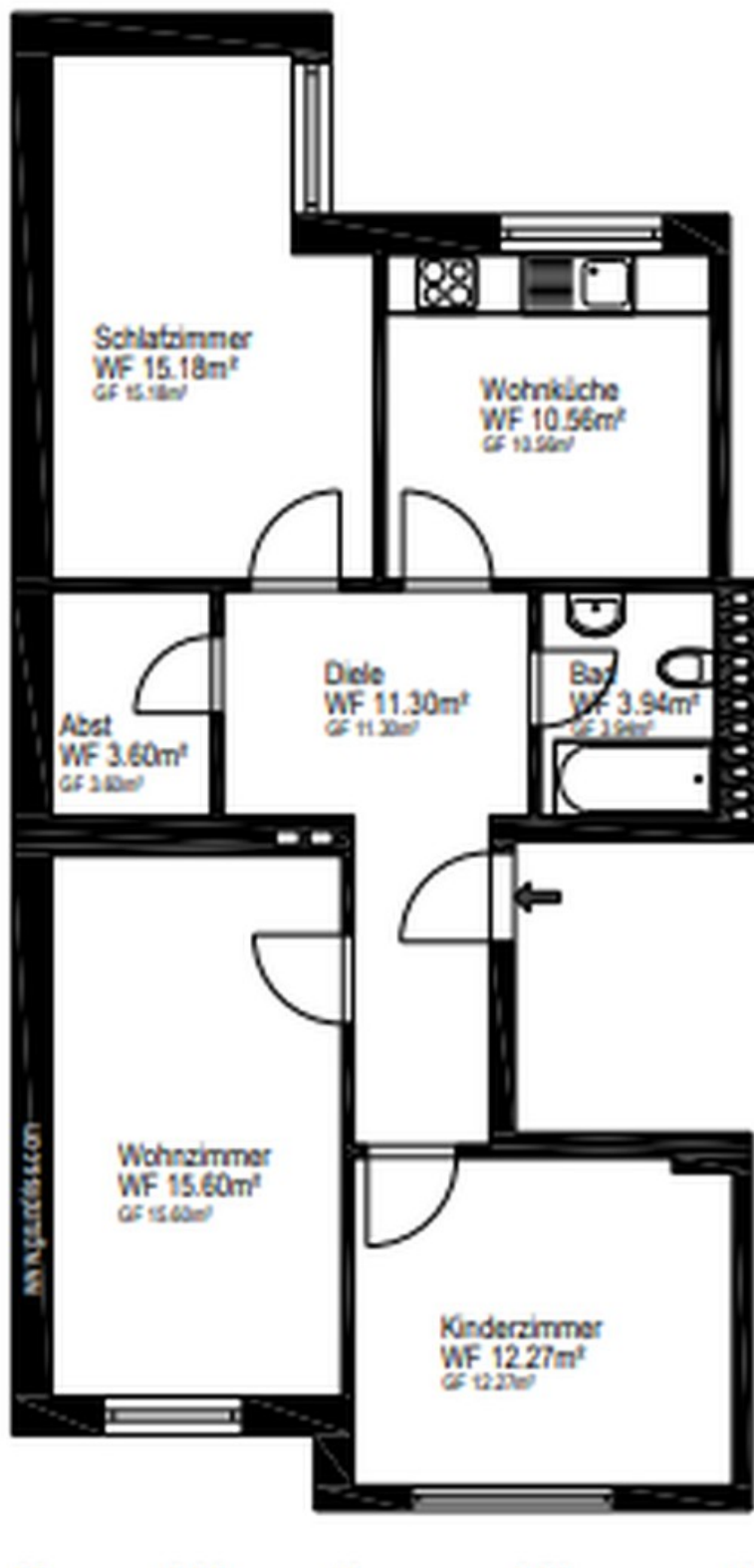
Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss