

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**4,6% Rendite + Wertsicherung: Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Düsseldorfer Top-Lage!**



Objekt-Nr. OM-294960

### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Welter  
Telefon: 0157 38268120

40211 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,51 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	241 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Kapitalanlage wird Sie begeistern! Es erwartet Sie eine großzügig geschnittene, umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung auf über 62 Quadratmetern.

In die Wohnung eingetreten, gelangen Sie direkt in das Herzstück. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet über die breite Fensterfläche einen beschaulichen Ausblick in den ruhig gelegenen Hinterhof. Über das Wohnzimmer gelangen Sie in die weitläufige Küchenzeile, die durch die Hochwertigkeit sowie den modernen Stil der Einbauküche überzeugt. Es findet sich zudem ausreichend Raum für einen kleinen Ess- oder Stehtischbereich. Zwischen Wohn- und Schlafzimmer liegt das geräumige Badezimmer, dessen Highlight die bodenebene, großformatige Duschtasse ist. Das Schlafzimmer wird optisch durch den stilvollen, dunklen Grünton des Schlafbereichs geprägt. Miteinander verbunden werden der Eingangsbereich, Wohn- Bade- und Schlafzimmer über den weitläufigen Wohnungsflur.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, sodass ein barrierefreier Zugang zur Wohnung gegeben ist. So stellt die Einheit auch für Personen im fortgeschrittenen Alter eine geeignete Wahl dar. Unabhängig davon überzeugt die Wohnung nicht nur durch die moderne Optik und hohe Ausstattungsqualität, sondern zudem durch die zentrale Lage.

Die Wohnung ist derzeit zu einer Kaltmiete von 1.353,00 € monatlich an einen jungen Doppelverdienerhaushalt aus der IT-Branche vermietet. Der Mietvertrag ist durch eine Staffelmiete wertgesichert, sodass sich die Kaltmiete jährlich um 5% erhöht! Von den 241 € Hausgeld sind 141 € umlagefähig, 64 € fließen monatlich in die Rücklage ein.

Es fällt keine Maklergebühr für den Käufer an!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Für das Mobiliar gemäß Inventarliste wird Aufpreis in Höhe von 7.000 € angesetzt.

## Lage

Die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens ist zweifellos eine der schönsten und lebenswertesten Städte Deutschlands. Sie vereint eine einzigartige Mischung aus wirtschaftlicher Dynamik, kultureller Vielfalt und hoher Lebensqualität. Die florierende Wirtschaftslage Düsseldorfs trägt maßgeblich zur Attraktivität bei. Als internationaler Wirtschaftsstandort bietet die Stadt eine Fülle von beruflichen Möglichkeiten in verschiedenen Branchen, insbesondere in den Bereichen Mode, Medien, und Finanzen. Das hohe Maß an Arbeitsplätzen und Unternehmenspräsenz macht Düsseldorf zu einem Anziehungspunkt für Fachkräfte und junge Talente.

Neben der wirtschaftlichen Stärke punktet Düsseldorf auch mit einem reichen kulturellen Angebot. Die Stadt beherbergt eine Vielzahl von Museen, Theatern und Galerien sowie zahlreiche Veranstaltungen und Festivals. Einzigartig ist das sogenannte „Japanviertel“: der größte japanische Kulturraum Europas, in dem sich zahlreiche kulturelle, gastronomische und infrastrukturelle Angebote aus dem japanischen Raum befinden. Die hohe Lebensqualität in Düsseldorf zeigt sich nicht nur in der kulturellen Vielfalt, sondern auch in der ausgezeichneten Infrastruktur und dem grünen Stadtbild. Parks wie der Hofgarten und der Nordpark laden zum Verweilen und Sporttreiben ein, während das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz die Mobilität in der Stadt erleichtert. Die berühmte Königsallee lockt mit exklusivem Shopping, während der Rheinuferpromenade ein malerisches Ambiente für Erholungssuchende bietet.

Besonders die Kölner Straße ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof sowie die nah gelegene S-Bahnstation am Worringer Platz optimal an das Düsseldorfer Verkehrsnetz angebunden. In der Straße befinden sich Restaurants und Gastronomieangebote verschiedenster Kulturen. Kulturelle Highlights sind der „Exotic Supermarket“ sowie das „Ghana House“: Supermärkte, die eine Vielzahl afrikanischer Spezialitäten anbieten. Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Frisöre, Fitnessstudios oder Apotheken finden Sie entlang der Kölner Straße in Richtung des Worringer Platzes. Ein Highlight der Naherholung stellt der Hofgarten dar, welcher von der Kölner Straße aus zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Hier wohnt man gut, hier wohnt man gerne, hier möchte man nicht mehr weg.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_2



Küche\_1

# Exposé - Galerie



Küche\_2



Küche\_3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_1



Schlafzimmer\_2



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Badezimmer\_1



Badezimmer\_2



# Exposé - Anhänge

## 1. Inventarliste

## Inventarliste Kölner Str. 44, 1. OG links

- Einbauküche
- Stehtisch Küche
- 3 x Barhocker Küche
- Deckenlampen (gesamte Wohnung)
- Bett (Schlafzimmer)
- Wandregal (Schlafzimmer)
- Wandnachtisch über Eck (Schlafzimmer)
- Nachttischlampe (Schlafzimmer)
- Bogenlampe (Wohnzimmer)
- Teppich (Wohnzimmer)
- Sideboard (Wohnzimmer)
- TV (Wohnzimmer)
- Tisch (Wohnzimmer)
- Hocker (Wohnzimmer)
- 4 Bilder (Diele)
- Spiegel (Diele)
- Spiegelschrank (Diele)