

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Tolle Kapitalanlage mit 5% Rendite in Düsseldorf -frisch renoviert - neue Fenster - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-310199

Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Samet Aksoy

Werstener Feld 85
40591 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	367 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Tolle Kapitalanlage in begehrter Lage ohne Aufwand!

Bei diesem Objekt wurde die ganze Vorarbeit gemacht! Lehnen Sie sich zurück und genießen Sie die Mieteinnahmen ab dem ersten Tag. Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Einbauküche befindet sich in einem äußerst gepflegten Haus und bietet Ihnen ein rundum sorgloses Investment.

Highlights der Wohnung:

Frisch renoviert (Juli 2024): Neuer Boden, neue Tapeten, komplett erneuertes Badezimmer. Die Elektroinstallation wurde modernisiert, der Unterverteiler komplett erneuert. Die Verkabelung ist im sehr gepflegten Zustand und 3-adrig. (ein aktueller E-Check nach DIN VDE 0100-600 ist auch vorhanden)

Neue Fenster mit Dreifachverglasung (Juli 2024): Für optimale Energieeffizienz und Schallschutz.

Moderne Einbauküche: Ausgestattet mit allen notwendigen Elektrogeräten, darunter Kühlschrank, Backofen, Kochfeld, Dunstabzugshaube und Spülmaschine.

Sichere Mieteinnahmen: Vermietet an ein Ehepaar, beide Angestellte im IT-Bereich eines Großkonzerns. Die Miete wird pünktlich per Dauerauftrag gezahlt. Die Mieteinnahmen sind durch Kontoauszüge belegbar.

Indexmietvertrag: Toller Schutz vor Inflation, da Ihre Mieteinnahmen jährlich um die Inflationsrate erhöht werden und somit den Wert Ihrer Investition steigern.

Monatliche Mieteinnahmen (Kaltmiete): 1.090 EUR

Hausgeld: 367 EUR monatlich (davon 257 EUR umlagefähig, 63 EUR nicht umlagefähige Kosten und 47 EUR Rücklage)

Hohe Nachfrage in der Vermietung: Die begehrte Lage und die hochwertige Ausstattung sorgen für eine hohe Nachfrage. Über 70 Kontaktanfragen in kürzer Zeit – dies kann auch durch die Vermietungsanzeigestatistik nachgewiesen werden.

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer: Keine Maklergebühren – Sie sparen bares Geld.

Diese Wohnung bietet Ihnen eine perfekte Mischung aus moderner Ausstattung, solider Rendite und zukunftssicherer Vermietung in einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs.

Ausstattung

Balkon

Einbauküche mit Elektrogeräten

Neue Fenster mit 3-Fach Verglasung

Laminatboden

Moderne Fliesen - Hellgrau - 60 x 60 cm

Walk-in Dusche

Neue Sanitärobjekte

Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

Keller

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer belebten Wohnlage in Düsseldorf-Wersten und bietet eine hervorragende Anbindung sowie eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und zwei Supermärkte. Zudem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, eine Buchhandlung, ein Fitnessstudio und eine Reinigung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle "Benninghauser Straße" direkt vor der Tür:

Linie 731: Direkte Verbindung zur Heinrich-Heine-Universität.

U-Bahn-Haltestellen "D-Ickerswarder Straße" und "Opladener Straße" (fußläufig in 10 Minuten erreichbar):

Linie U76: Direkte Verbindung zum Düsseldorfer Hauptbahnhof und zur Königsallee.

Nahegelegene Arbeitsplätze:

Uniklinik Düsseldorf: Die renommierte Uniklinik befindet sich nur eine kurze Fahrt entfernt.

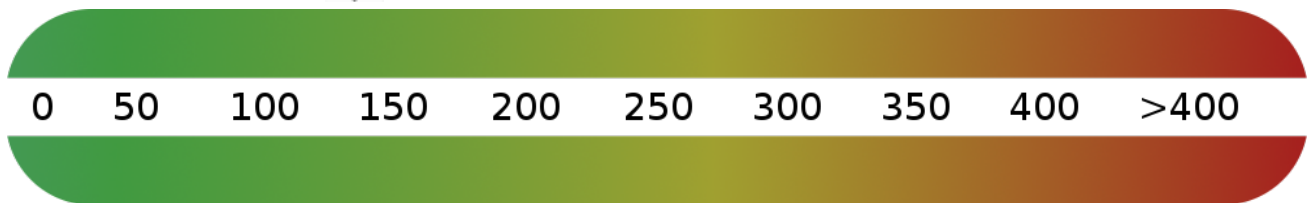
Henkel Campus: Das internationale HQ von Henkel ist nur 5 Minuten mit dem Fahrrad oder 15 Minuten zu Fuß entfernt. Mit zahlreichen Arbeitsplätzen und einer modernen Infrastruktur trägt der Henkel Campus erheblich zur Attraktivität der Umgebung bei.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Hausansicht, Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Garten



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



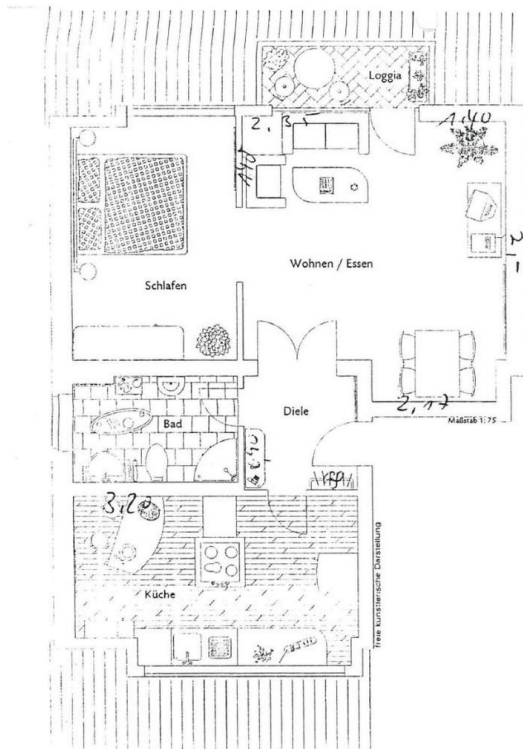
Küche

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Werstener Feld 85 WE Nr. 10

Wohnungstyp :
2 Zimmer - 59m²

LEG Gesellschaft für
Vertrieb und Mieter-
privatisierung mbH

Wohnraum

Wohnen / Essen	20.80 m ²
Schlafen	12.20 m ²
Küche	14.30 m ²
Bad	5.70 m ²
Diele	4.20 m ²
Loggia (3.40m ²)	1.70 m ²

Gesamt 58.90 m²

