

# 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 <sup>2</sup>	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.

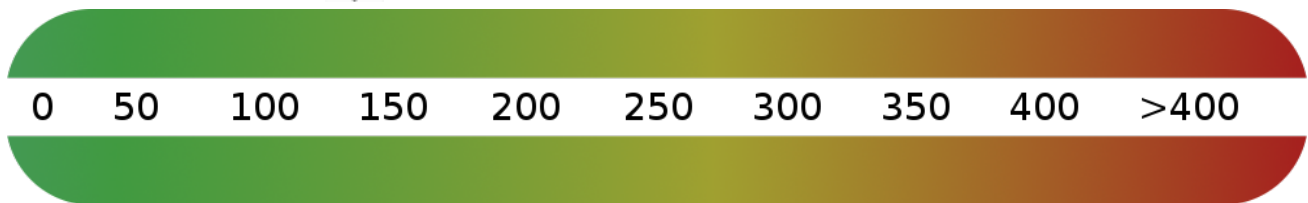
Henkel Campus: Das internationale HQ von Henkel ist nur 5 Minuten mit dem Fahrrad oder 15 Minuten zu Fuß entfernt. Mit zahlreichen Arbeitsplätzen und einer modernen Infrastruktur trägt der Henkel Campus erheblich zur Attraktivität der Umgebung bei.

**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 <sup>2</sup> 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

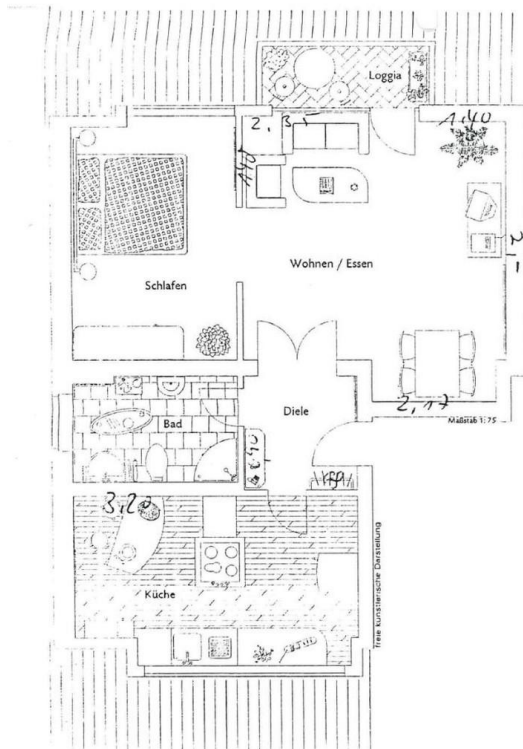


# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Werstener Feld 85 WE Nr. 10

Wohnungstyp :  
2 Zimmer - 59m<sup>2</sup>

LEG Gesellschaft für  
Vertrieb und Mieter-  
privatisierung mbH

## Wohnraum

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

Gesamt 58.90 m<sup>2</sup>

