

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Top Kapitalanlage (>4,7% Rendite) ggü Hochschule
Düsseldorf**



Objekt-Nr. OM-313055

Wohnung

Verkauf: **213.800 €**

Ansprechpartner:
Herr Hofmann

Münsterstrasse 161
40476 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	28,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	201 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, Baujahr 1972, 28qm Wohnfläche, 1,5 Zimme, mit Balkon.

Das Objekt findet sich genau ggü. der Hochschule Düsseldorf (HSD) und ist damit perfekt geeignet für Studenten oder Pendler.

Die Wohnung ist komplett möbliert, inkl. Einbauschränk, Küche (+ sämtliche Küchenutensilien), Bett, Badezimmerschränk & Spiegel, sowie einer Sitzgruppe auf dem Balkon.

Die Wohnung ist aktuell noch bis Ende Februar vermietet.

Ausstattung

Die komplette Wohnung ist kernsaniert und luxuriös ausgestattet.

Das Bad ist sehr hochwertig neu gefliest und aufwendig umgestaltet worden. Die Elektrik wurde komplett erneuert. Der Fußboden ist mit exklusivem Fischgrätparkett ausgestattet.

Ein perfekt auf die Wohnung abgestimmter großer Einbauschränk & eine Einbauküche sind ebenfalls Bestandteil des Angebots. Die Möbel sind von einem Schreiner für die Wohnung erstellt worden.

Alle Innentüren sind neu und schön hoch (2,11m hoch).

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Die Immobilie kann vermietet oder unvermietet übergeben werden.

Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 850€.

Zusätzliche Benefits:

- der Notarvertrag kann mit Blick auf die sehr hochwertige Innenausstattung besonders kapitalanlegerfreundlich gestaltet werden, hier lassen sich Steuerpotenziale heben
- die Abschreibung der Wohnung kann durch ein Restwertgutachten (ca. 800€ Kosten) erhöht werden, Kontakt zu einem Gutachter kann gerne hergestellt werden
- das Objekt wird von einer überaus professionellen und digitalen Hausverwaltung betreut. Speziell für Kapitalanleger die grade erst mit Immobilien starten, ein echter Mehrwert und eine gute Vorlage für weitere Käufe.

Lage

Das Objekt liegt auf der Münsterstrasse sehr zentral gelegen. Die nächste Straßenbahn & ein Fitnessstudio sind nur wenige Meter entfernt. Ein Supermarkt und diverse Imbisse und Restaurants sind fußläufig in unter 5min zu erreichen.

Genau ggü. des Hauses ist der Haupteingang der HSD.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

