

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

**Ideal für WG oder Familie: Helle, ruhige Wohnung mit Einbauküche - provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-317349

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Regier

Linienstraße 41  
40227 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und ruhige Wohnung bietet eine sonnige Wohnlage in bester zentraler Lage.

Perfekt geeignet für eine WG mit zwei Personen oder eine Familie.

Zwei Zimmer dienen als Durchgangszimmer und sind jeweils mit einem Schlafzimmer verbunden. Die Durchgangszimmer wurden in der Vergangenheit als Wohnzimmer oder Esszimmer genutzt.

Die Küche liegt im Flur und schließt direkt an die Durchgangszimmer an.

In den letzten Jahren wurde die Wohnung hauptsächlich als Zweier-WG vermietet, wobei jeder Mieter ein Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer bewohnte.

Wir haben die Wohnung als Freunde erworben, jahrelang vermietet und sie gelegentlich selbst genutzt. Nun streben wir jeweils den Kauf einer eigenen Immobilie an.

Die Wohnung liegt ruhig in der 5. Etage, mit minimalem Verkehr auf der Straße vor dem Haus.

- 2 Schlafzimmer
- 2 Zimmer, die sich als Wohn-, Ess- oder Arbeitszimmer eignen
- Alle 4 Zimmer verfügen über Einbauschränke in den Dachsräumen
- Modernes Badezimmer mit Badewanne incl. Whirlpool-Funktion, Dusche, WC und Waschbecken
- 1 Küche
- 1 Kellerraum von ca. 5 qm. (Kaum nötig, wegen den Einbauschränken.)
- Es gibt keinen Aufzug

## Ausstattung

Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2018 ist im Kaufpreis enthalten.

Alle vier Zimmer sind mit praktischen Einbauschränken in den Dachsräumen ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist leerstehend und kann unmittelbar nach Kaufvertragsabschluss und Zahlung des Kaufpreises bezogen werden.

Küche, Einbauschränke sowie einige kleinere Möbelstücke sind im Kaufpreis enthalten, was zusätzlich zur Senkung der Grunderwerbsteuer beiträgt.

Der Kauf erfolgt provisionsfrei, es fallen weder Maklergebühren noch zusätzliche Kosten an.

Das Objekt bietet eine potenzielle Mietrendite von 4.8 %. \*

\* Im Juli 2024 wurde eine vergleichbare Nachbarwohnung testweise für 950 € Kaltmiete inseriert und erhielt zahlreiche Anfragen innerhalb kurzer Zeit. Wir glauben, dass für diese Wohnung 900 € realistisch sind.

Die nicht umlagefähigen Hauskosten beliefen sich 2022 auf monatlich 101.17 €. Abzüglich dieser Kosten und basierend auf einem Kaufpreis von 199000 €, ergibt sich die Mietrendite von: 4.8 %.

Wenn sie sich für die Wohnung interessieren, schreiben sie uns bitte:

- Ob sie die Wohnung selbst bewohnen oder vermieten wollen.
- Ihren Wunschtermin zur Besichtigung.
- Ihre Telefonnummer und Ihre Erreichbarkeit.

Anfragen von Maklern sind unerwünscht.

Bei mehreren Geboten wird ein Bieterverfahren angewendet.

Um zu zeigen, dass Sie diese Anzeige auch gelesen zu haben und daher priorisiert behandelt zu werden, bitte ich sie ihr Anschreiben mit dem Wort "Pusteblume" zu beginnen.

## **Lage**

Sehr zentral

- 700 Meter Fussweg zum Hauptbahnhof
- 3.5 km zur Universität (12 min mit Fahrrad)
- Flughafen in 28 min zu Fuss und mit Bahn erreichbar
- Supermärkte, Discounter, Cafés, Restaurants, Bars, Ärzte und vieles mehr im Radius von einem Kilometer

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Bad - Badewanne mit Whirlpoolf

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



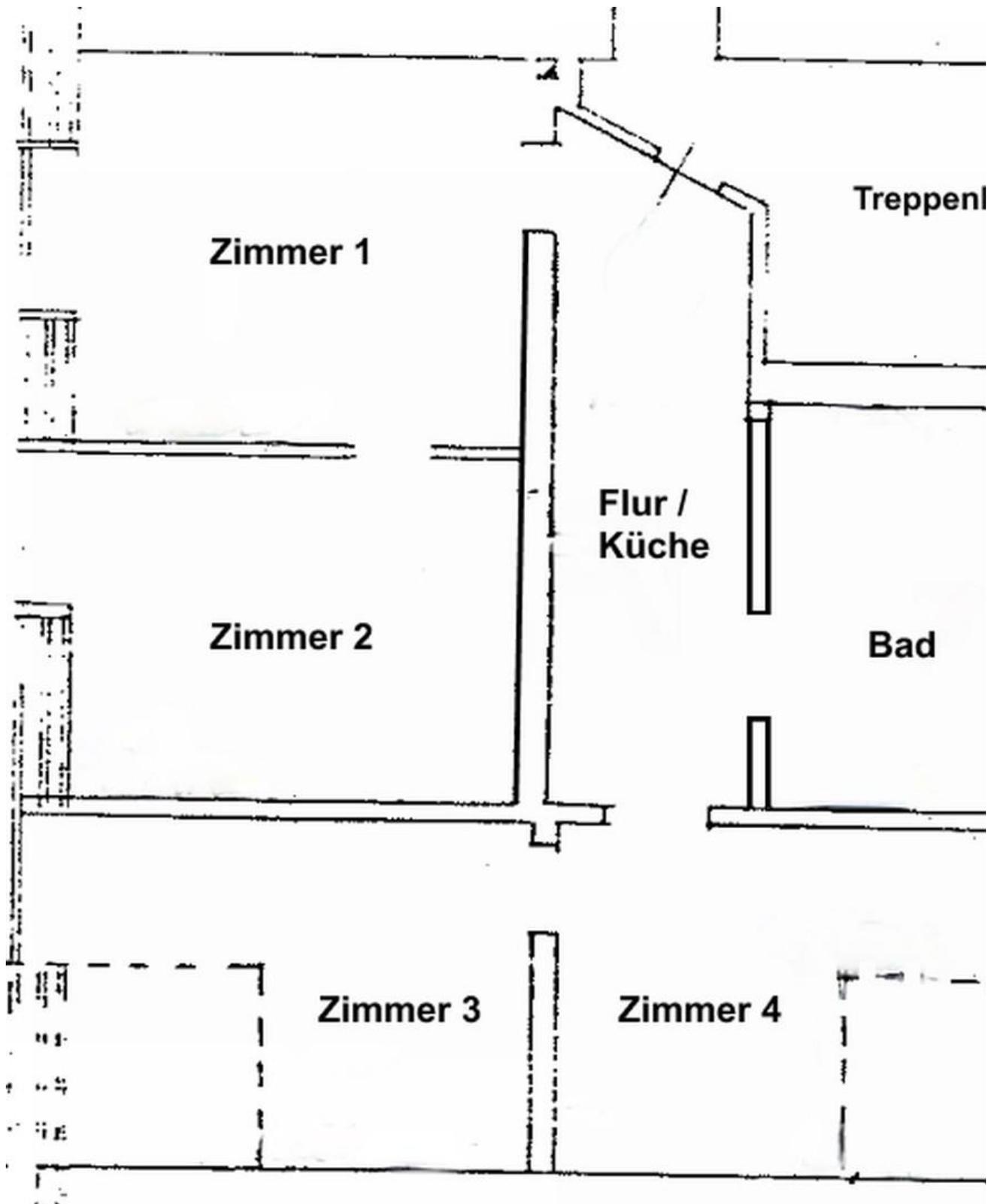
Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Zimmer 4

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

