

Exposé

Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

KAPITALANLAGE Wohnung mit 2 Einheiten 4,9% Rendite



Objekt-Nr. OM-326473

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **323.000 €**

Ansprechpartner:
Monika Welbhoff

Vennhauser Allee 42
40229 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,31 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Für Kapitalanleger oder Eigennutzer !!!!

Eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss einer Altbau-Villa die von 3 Parteien bewohnt wird mit insgesamt ca 88 qm Wohnfläche steht zum Verkauf.

Die Kaltmiete wird mit ca. 15 € kalt je qm monatlich 1.320 € betragen. Das entspricht einer Jahreseinnahme von 15.840 € und somit einer Rendite von 4,9%.

Alternativ bietet sich eine Möblierung der Wohnung an, wodurch sich die qm-Miete auf 25 € steigern läßt. Das würde einer jährlichen Miete von 26.400 € entsprechen.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer Stadtvilla an der Vennhauser Allee 42.

Die ehemalige Villa ist aus dem Ursprungs-Baujahr 1908 mit baulichen Veränderungen nach dem Krieg und späterer Teilmodernisierung.

In dem komplett unterkellerten Objekt befinden sich jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss Wohnungen mit ca. 100 m² und im später ausgebauten Dachgeschoss von 87m².

Der Wohnung im Erdgeschoss wurde die Gartennutzung als Sondernutzungsrecht zugeschlagen.

Für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss wurde eine Option in der Teilung festgehalten, dass ein Balkon zum Garten angesetzt werden darf. Der Ansatzbalkon wird derzeit beantragt.

Die Wohnung im Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut und später teilmodernisiert. Hier ist eine Wohnfläche von 87,31 qm entstanden, die wahlweise als 2 Wohneinheiten genutzt werden kann, da separate Wohnungseingangstüren vorhanden sind. Der Spitzboden ist in der Teilungserklärung der Einheit zugeschlagen und kann in Eigenleistung ausgebaut werden. Hier können noch einmal ca. 30-35 qm Wohnfläche erzielt werden.

Innenausbau:

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Türen: Holztüren mit Holzzargen
- Fußboden: Nutzungsbereiche belegt mit Laminat, Bad mit Fliesen
- Heizung: Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen.

Heizkörperverkleidungen

- Elektrik mit Sicherheitskasten und FI Schalter
- Warmwasser: Elektrodurchlauferhitzer.
- Wandflächen: Verputzt, mit Rauhfaser tapeziert und gestrichen

- Bäder: weiß gefliest
- 2 Kellerräume gehören zur Wohnung

Gemeinschaftseigentum:

- Isolierung Garagendecke
- neue Hauseingangstür mit Sicherheitsschloß
- nach Abschluß der Renovierungsarbeiten in den Wohnungen wird das Treppenhaus renoviert

Gemeinschaftsnutzung:

- Garage als Fahrradabstellraum
- Waschküche

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Das Objekt befindet sich in sehr zentraler Lage vom Ortsteil Eller an der Vennhauser Allee 42.

In

unmittelbarer Nähe befindet sich die Zierde des Stadtteils – das Schloß Eller mit dem angrenzenden Schloßpark.

Ebenfalls naheliegend ist das Naherholungsgebiet „Unterbacher See“ mit dem Eller Forst.

Eller zählt zu den Stadtbereichen, die sich ein eigenes geschlossenes Zentrum bewahrt haben.

Der Gertrudisplatz mit der mächtigen Gertrudiskirche und die Gumbertstraße strahlen die Behaglichkeit einer Kleinstadt aus. Hier befinden sich auch alle wichtigen

Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig zu erreichen sind.

Die Haltestelle „Vennhauser Allee“ bietet diverse Anschlußmöglichkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die S-Bahnhaltestelle „Eller“ ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Die Autobahnauffahrt zur A 46 befindet sich in 3 km Entfernung. Ihren PKW können sie in den Parkbuchten vor dem Haus an der Vennhauser Allee kostenlos abstellen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



offene Küche Straße

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohn-Schlafrum

Exposé - Galerie



Bad Garten



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Küche Garten



Exposé - Galerie



Eingang Garten-Wohnung



Eingang Straßenwohnung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad Straße



Exposé - Galerie



Heizkörperverkleidung



Spitzboden

Exposé - Galerie



Hausansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



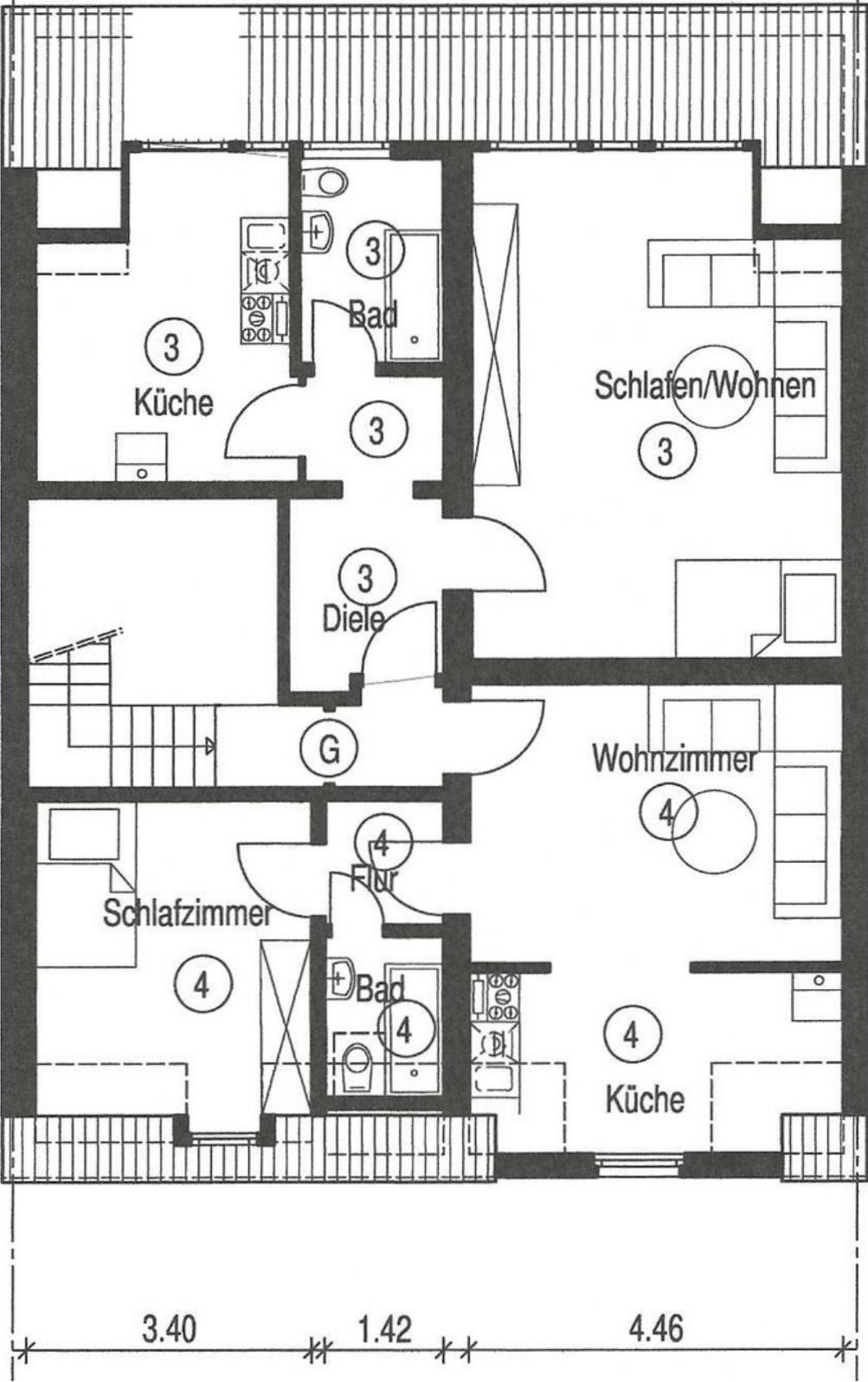
Eingangshur

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

