DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 63615-P10009**

40477 DÜSSELDORF

# Düsseldorf-Derendorf! Sanierte 3-Zimmer-Wohnung zur Kapitalanlage!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 69,09 m² | ca. 187 m² | 3 | 331.200 € |



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **331.200 €** |
| Mieteinnahmen (Ist) | **15.600 €** |
| Wohnfläche | **ca. 69,09 m²** |
| Zimmer | **3** |
| Grundstücksfläche | **ca. 187 m²** |
| vermietbare Fläche | **ca. 69,09 m²** |
| Verfügbar ab | **Vermietet** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Modernisierungen | **2019** |
| Baujahr | **1958** |
| Kategorie | **Gehoben** |
| Zustand | **Neuwertig** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etage | **1** |
| Etagen | **6** |

| | |
|---|---|
| Schlafzimmer | **2** |
| Badezimmer | **1** |
| Balkone | **1** |
| Käuferprovision | **2.38 %** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **02.03.2035** |
| Ausstellungsdatum | **03.03.2025** |
| Endenergiebedarf | **70,58 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **B** |
| Wärmewert | **70,58 kWh/(m²a)** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Christoph Fischer
Tel. 0211-60101061
info@fischer-sturm-immobilien.de



Hausansicht

## Objektbeschreibung

Die Wohnung mit einem zum Innenhof ausgerichteten Balkon liegt in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Von der Diele aus erreichen Sie die zwei Schlafzimmer, die Küche sowie das Wohnzimmer und das neue Bad. Eine klassische Aufteilung, die ideal für ein Paar oder eine kleine Familie ist. Die Sanierung wurde in 2019 durchgeführt und die Wohnung ist zur Zeit vermietet. Die Kaltmiete beläuft sich auf Euro 1.300,00 pro Monat.

Um die Privatsphäre des Mieters zu wahren, können wir Ihnen leider keine Innenfotos zeigen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Christoph Fischer
Tel. 0211-60101061
info@fischer-sturm-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Derendorf ist ein junges Viertel mit guten Verkehrsanbindungen und noch besseren Einkaufsmöglichkeiten und vielen netten Kneipen und Restaurants. Ihre Einkäufe können Sie z.B. auf der Rethelstraße oder der Derendorfer Straße prima erledigen. Tanzschule, Krankenhaus und und und, sind auch im näheren Umfeld.

Öffentliche Verkehrsmittel sind wenige Gehminuten von Ihrer Wohnung entfernt. Aber: Auch ein Spaziergang in die Altstadt oder zum Rhein dauert nur etwa 20-25 Minuten.

Christoph Fischer
Tel. 0211-60101061
info@fischer-sturm-immobilien.de




Grundriss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Christoph Fischer
Tel. 0211-60101061
info@fischer-sturm-immobilien.de

# Ausstattung

— Die neuwertige Eigentumswohnung, befindet sich in einem modernisiertem Gebäude aus dem Jahr 1958 und wurde 2019 umfassend saniert und bietet nun modernen Wohnkomfort. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von 69,09 Quadratmetern und befindet sich in der ersten Etage eines sechsgeschossigen Hauses.

— Die Sanierung umfasste eine Erneuerung der Fenster, die nun zeitgemäßen Standards entsprechen sowie eine umfassende Modernisierung der Elektrik, die sowohl in der Wohnung als auch in den Steigleitungen des gesamten Gebäudes erneuert wurde. Das Badezimmer wurde ebenfalls komplett saniert und ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Der Bodenbelag der Wohnung wurde durch einen hochwertigen Vinylboden in ansprechender Holzoptik ersetzt, der ein warmes und einladendes Ambiente schafft.

— Die Wohnung besteht aus drei gut geschnittenen Räumen, die sich vielseitig nutzen lassen. Zudem gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, das durch moderne Aluminiumabtrennungen mehr Sicherheit und Ordnung bietet.

Christoph Fischer
Tel. 0211-60101061
info@fischer-sturm-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Christoph Fischer

Fischer-Sturm Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: 0211-60101061

E-Mail: info@fischer-sturm-immobilien.de


Diese Immobilie online