Universitätsnah - Modernisiertes Apartment mit Duplex-Stellplatz in Düsseldorf Wersten



Objektbeschreibung

Mit diesem Apartment in Wersten bieten wir Ihnen nicht nur eine Immobilie in bester infrastruktureller Lage, sondern eine bezugsfertige Kapitalanlage, die sich optimal zur Vermietung an Studenten und Berufspendler eignet.

Das Apartment befindet sich im dritten Geschoss des Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991 und wurde 2025 vollständig modernisiert.
Die ca. 23 m² Wohnfläche unterteilen sich in eine Diele, einen Wohnbereich sowie ein Duschbadezimmer und eine kleine Abstellkammer.
Der offene Schnitt des Zimmers ermöglicht eine flexible Unterteilung für Wohnen und Schlafen. Neben einem Bett und einem Wohnbereich lässt sich beispielsweise ein Esstisch auch im Erker des Raumes platzieren, dessen Fenster den Raum mit Licht durchfluten und einen weitläufigen Blick auf die Stadtlandschaft hinter dem Haus bieten.
Zur Ausstattung zählt ebenfalls eine Pantryküche, die neben einem Kühlschrank und einem

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Kochfeld auch Stauraum in zwei Oberschränken bietet.

Innenliegend befindet sich das Badezimmer, welches frisch modernisiert und mit einem neuen Fliesenspiegel und vollständiger Badezimmerausstattung versehen wurde.

Neben einer Abstellkammer innerhalb der Wohnung bringt auch ein eigenes Abteil auf dem Spitzboden des Hauses weiteren Stauraum mit sich.

Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller verfügt über Waschmaschinen und Trockner, die der Bewohnerschaft zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Duplex-Stellplatz, auf dem bequem ein kleines KFZ geparkt werden kann. Die Tiefgarage kann durch das Haus oder die Zufahrt zur Rückseite des Gebäudes erreicht werden.

Mit 183,00 € Bewirtschaftungskosten und 32,00 € Rücklagenzahlung ergibt sich eine monatliche Hausgeldzahlung von 215,00 € und damit ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als Starterwohnung und als Investition für ambitionierte Kapitalanleger.

Wenn wir also Ihr Interesse an dieser Wohnung wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_JHB_2805
PLZ:	40591
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	sofort

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	130.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 23 m²
Nutzfläche:	23 m²
Anzahl Zimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1991

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	145.8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	02.09.2029

Lage

Wersten liegt im Süden der Landeshauptstadt Düsseldorf und gehört zum Stadtbezirk 9. Der Stadtteil besteht hauptsächlich aus Wohngebiet, das rund vier Kilometer von der Innenstadt entfernt liegt, weiß aber auch mit seinen idyllischen Grünflächen zu überzeugen.
So finden hier sowohl Stadtmenschen als auch Naturliebhaber ein perfektes Zuhause. Geprägt wurde der Stadtteil durch die Bundesgartenschau, auf deren Gelände nun einer der größten und schönsten Landschaftsparks Düsseldorfs, der Südpark, zu finden ist. Mit einem eigenen Streichelzoo und dem Grundwassersee lässt er Kinderherzen höher schlagen und bietet einen perfekten Ort um sich zu erholen.

In Wersten finden Sie eine große Anzahl an Supermärkten. Hinzu kommen kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ärzte aus allen Fachrichtungen, Apotheken sowie Dienstleister sind in breiter Masse vorhanden. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an Kindertagesstätten, die Marien-Grundschule, Theodor-Heuss-Grundschule, Henri-Dunat-Schule, Christophorus Schule sowie weitere Schulen in den angrenzenden Stadtteilen.

Für Sportlerherzen gibt es ebenfalls genug Möglichkeiten, zum einen die wunderbaren Radwege in Richtung Himmelgeist und Hamm, aber auch mehrere Vereine in Wersten. Dazu gehören der bekannte SV Wersten 04 e.V., der DJK Rheinland 05 mit Abteilungen für Fußball, Turnen und Tischtennis, der Schachverein Wersten und der Tennisklub TC 77.

Die Verkehrsanbindungen in Wersten könnten kaum besser sein. Die Bundesstraßen 8 und 326 sowie die Autobahn 46 bieten schnelle Reisewege mit dem PKW.
Für den öffentlichen Nahverkehr stehen die Stadtbahnlinien U71, U73, U74, U77, U79, U83 zur Verfügung. Die Buslinien 723, 724, 727, 731, 735, 780, 782, 785, der Schnellbus SB50 und der Nachtverkehr 817 haben Haltestellen in Wersten und bieten optimale

Anbindungsmöglichkeiten in die umliegenden Stadtteile und Städte.

Ausstattung

- 1 Zimmer (Diele, Bad)

- Sanierung 2025

- Gas-Zentral-Heizung

- Duplex-Stellplatz

- Vinylboden in Steinoptik

- Abstellkammer

- Erker

- Spitzbodenabteil

- Gegensprechanlage

- Türspion

- Personenaufzug

- Bewirtschaftungskosten: 183,00 € (inkl. Heizkosten)

- Rücklagenzahlung: 32,00 €

- Mietverhältnisfrei

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com