

# Schöne 1,5- Raum-Wohnung | Ruhige Lage | **VONOVIA** Schöne Ausstattung | Balkon-

Kiesselbachstraße 73 - 40589 Düsseldorf  
Objekt-ID: 39068-97

provisions-  
frei

D Kiesselbachstr. 73 WE97 Carsten gelief

IMG\_6872

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine Erdgeschoßwohnung in einem Mehrfamilienhausaus in Düsseldorf-Holthausen, Kiesselbachstrasse. Das Haus wurde 1953 erbaut, liegt in einer ruhigen und grünen Wohnanlage. Die Wohnung ist zum 01.07.24 bezugsfrei.

Es handelt sich hierbei um überwiegend modernisierte 1,5-Raum-Wohnungen mit Balkon, ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung im Erdgeschoß eines 6-Mehrfamilienhauses. Das Apartment wurde 2022 saniert.

Der sehr gute Wohnungsgrundriss und die Top Lage garantiert dem Kapitalanleger eine langfristige Wiedervermietbarkeit bei einem sehr guten Mietniveau.

Verschaffen Sie sich auch gern Ihren persönlichen Eindruck bei einer Besichtigung.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Kiesselbachstraße, einer ruhigen Seitenstraße in

Düsseldorf-Holthausen, im Süden Düsseldorfs. Die Bebauung besteht aus ansprechenden,

gepflegten Mehrfamilienhäusern die von der Straße zurückliegend um eine Grünanlage gruppiert sind.

Fußläufig erreichbar befinden sich eine Bus- und eine U-Bahn- Haltestelle. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Lidl, Aldi, Sparkassenfiliale etc.) sind in der Umgebung vorhanden.

Die Nähe zum Rhein, welchen Sie in 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichen, die vorhandenen

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	145.000 €
Wohnfläche ca.	40 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2.0
Balkon	ja
Badewanne	ja
Badfenster	ja
Offene Küche	ja
Keller	ja
Wasch-/Trockenraum	ja

## Ausstattung

- modernes Tageslichtbad mit Wanne Fliesen in grau und weiß
- Elektrik erneuert
- Vinylboden mit Holzdielenoptik in der gesamten Wohnung
- Balkon
- Wohn-Küche
- Abstellkammer
- Kellerraum

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	139 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	5.341 €
<b>Stellplatz Art</b>	Stellplatz
<b>Stellplatz Kaufpreis</b>	16.700 €

<b>Vermietungsstatus</b>	leer
<b>Baujahr</b>	1953
<b>Etage</b>	EG
<b>Etagenzahl</b>	0
<b>Objektzustand</b>	Modernisiert

<b>Ausweisart</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	139 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung (Gas)

## Kontakt

**Bianca Dettmar**  
**NIK GmbH und Co KG**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Henkenbergstraße 74**  
**44797 Bochum**

**E: [b.dettmar@nik-immobilien.de](mailto:b.dettmar@nik-immobilien.de)**  
**T: -**  
**M: 0160/ 95522416**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.