

**DÜSSELDORF STADTMITTE: GUT GESCHNITTENES & VERMIETETES
1-ZIMMER-APARTMENT ZUR KAPITALANLAGE**

Objekt: VI 356 • Leopoldstraße 33 • 40211 Düsseldorf / Stadtmitte
149.000,00 €



Vester Immobilien Düsseldorf
Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld
Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de



Daten im Überblick

ImmoNr	VI 356
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Leopoldstraße
Hausnummer	33
PLZ	40211
Ort	Düsseldorf / Stadtmitte
Etage	4
Wohnfläche	ca. 33 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Kellerfläche	ca. 5 m ²
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Ausstattungsqualität	Normal
Bad	Wanne
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Nord
Unterkellert	Ja

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de



Baujahr	1955
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	160,8 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	28.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1955
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	149.000,00 €
Hausgeld	182,00 €
Preise zzgl. MwSt.	Nein
Dist. Kindergarten (km)	0,15 km
Dist. Grundschule (km)	0,27 km
Dist. Realschule (km)	0,8 km
Dist. Gymnasium (km)	0,41 km
Dist. Autobahn (km)	3,73 km
Dist. Zentrum (km)	1,07 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,17 km
Dist. Flughafen (km)	5,99 km
Dist. Fernbahnhof (km)	0,5 km
Dist. U-Bahn (km)	0,22 km
Dist. Bus(km)	0,19 km

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de



Bitte beachten Sie

Noch ein Hinweis in eigener Sache: Schon heute veröffentlichen wir nicht alle Objekte auf den üblichen Immobilienportalen. Unser vollständiges Immobilienangebot mit weiteren Fotos, Videos und Texten zur Immobilie finden Sie stets auf unserer eigenen Homepage. Ein Besuch lohnt sich!

Beschreibung

Dieses gepflegte & helle 1-Zimmer-Apartment befindet sich im 4. Stock eines 5-stöckigen Wohnhauses mit Fahrstuhl. Das Gebäude wurde 1955 errichtet und besteht aus insgesamt 17 Wohneinheiten. Beheizt wird die Wohnung über eine eingebaute Gas-Zentralheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenso zentral.

Das Apartment bietet Ihnen ein geräumiges Wohn-/Schlafzimmer, eine ideal positionierte Kochnische, ein Bad mit Dusch-/Sitzwanne, sowie einen kleinen Balkon. Vervollständigt wird das Angebot durch den Kellerraum.

Die Wohnung ist seit November 2018 seriös vermietet, die derzeitige Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt EUR 330,00 mtl., woraus sich eine Jahresmiete von EUR 3.960,00 ergibt. Hier gibt es sicherlich noch Potenzial nach oben.

Das Hausgeld beläuft sich monatlich auf insgesamt EUR 182,00 inkl. ca. EUR 13,00 Zuführung der Instandhaltungsrücklage. Vom Hausgeld sind monatlich EUR 129,00 auf den Mieter umlegbar. Der eigene monatliche Hausgeldanteil beträgt somit EUR 53,00. Der Stand der Instandhaltungsrücklage beläuft sich für das gesamte Gebäude Ende Januar 2021 auf ca. EUR 37.000,00, dies sind anteilig auf die Wohnung EUR 1.140,00.

Ein Video zur Immobilie, welches auch die Lage der Immobilie zeigt, finden Sie in der Immobilienpräsentation der jeweiligen Immobilie, Reiter "Video", unterhalb der Bildergalerie auf meiner Webseite unter www.vester-immobilien.de

Fazit: Ob als temporäres Stadtdomizil, nachhaltiges Investment oder als Studentenwohnung. Diese Wohnung sollten Sie sich zulegen!

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de



Lage

Die Innenstadt ist einer von 50 Stadtteilen in Düsseldorf und gleichzeitig prägend für das gesamte Stadtgebiet. Das rund 1,7 Quadratkilometer große Stadtquartier zählt mit circa 15.000 Einwohnern zu den dicht besiedelten Stadtteilen von Düsseldorf. Die Stadtmitte gehört zum Stadtbezirk 1, dem Herzen der Landeshauptstadt. Die Düsseldorfer Innenstadt trägt überdurchschnittlich zur Wertschöpfung in der Rheinmetropole bei. Mit mehr als 620.000 Einwohnern ist Düsseldorf mittlerweile die zweitgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen.

Im Norden grenzt die Düsseldorfer Innenstadt an den Stadtteil Pempelfort, im Süden an Friedrichstadt. Der westliche Nachbar ist die Altstadt mit der dynamisch wachsenden Carlstadt. Nach Osten hin wird die Innenstadt durch den Hauptbahnhof und die Bahntrasse begrenzt, die das Rheinland mit dem Ruhrgebiet verbindet. Dadurch verfügt die Stadtmitte über günstige Voraussetzungen für Pendler. Täglich nutzen rund 250.000 Menschen den Düsseldorfer Hauptbahnhof. Über die A 52 besteht Anschluss an den Niederrhein. Die B 8 verbindet Düsseldorf mit dem Ruhrgebiet, die A 44 mit dem Kreis Mettmann. Durch die A 59 ist die Anbindung an Köln gegeben. Die A 46 führt in das Bergische Land. In der Düsseldorfer Innenstadt selbst gewährleisten die Straßenbahn, Stadtbahn (U-Bahn), S-Bahn und das Bussystem eine flexible und zuverlässige Mobilität.

Die Düsseldorfer Innenstadt ist geprägt vom Einzelhandel und vom Dienstleistungssektor. Viele Unternehmerinnen und Unternehmer sind von den Vorzügen dieses Standortes überzeugt. Große Kaufhäuser, Einkaufszentren und zahlreiche Büros garantieren eine hohe Arbeitsplatzdichte. Start-up Feeling und unternehmerischer Spirit kennzeichnen den Stadtteil. Die Schadowstraße zählt zu den meistbesuchten Straßen Deutschlands. Den Geschäftsleuten kommt die überdurchschnittliche Kaufkraft in der Landeshauptstadt und die Attraktivität ihres Zentrums zugute. Im Bankenviertel sind Niederlassungen großer Kreditinstitute ansässig. Auch zahlreiche Unternehmensberatungen und Anwaltskanzleien sind in der Düsseldorfer Innenstadt präsent. Darüber hinaus prägen Verlagshäuser und luxuriöse Hotels das Wirtschaftsleben im Zentrum von Düsseldorf. Berühmt ist der Stadtteil für das japanische Viertel. Hier sind mehr als 400 japanische Unternehmen angesiedelt, darunter Restaurants, Einzelhändler und Werbeagenturen.

Die weltweit bekannte Königsallee bildet die Grenze zur Altstadt. Von dieser Nachbarschaft profitiert die Düsseldorfer Innenstadt ganz erheblich. Urige Brauereien, exklusive Modeboutiquen, internationale Restaurants und eine gepflegte Rheinuferspromenade - all das verbinden Touristen und Einheimische mit der Düsseldorfer Altstadt. Das historische Rathaus, die Lambertus Kirche, der Burgplatz und der

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de





Hofgarten erzählen die Geschichte der Stadt. Über 250 Kneipen und Bars zwischen Rhein und Heinrich-Heine-Allee laden in der Düsseldorfer Altstadt zu einem gemütlichen Feierabendbier ein.

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de



Ausstattung

Ein Personenlift bringt Sie bequem zum Apartment in die 4 Etage. Auf erstaunlich praktisch geschnittenen 33 m² verteilen sich der gemütliche Wohn- und Essbereich, die Kochnische sowie das Duschbad am separaten Flur mit Windfang. Der Flur bietet die Möglichkeit der Unterbringung einer Garderobe.

Die Kochnische ist mit einer schon etwas älteren, kleinen Einbauküche versehen, der Boden ist mit dunklen PVC - Fliesen ausgelegt. Das Duschbad wurde mit modernen weißen Fliesen ausgestattet. Im Wohnbereich liegt ein Laminatboden mit attraktiver Holzoptik aus. Auf dem kleinen Balkon kann man sich nach einem anstrengenden Tag ausruhen.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine moderne Gegensprechanlage mit Video. Ein Stellplatz gehört leider nicht zum Apartment.

Impressionen



Wohn-/Schlafzimmer

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de





Wohn-/Schlafzimmer

Vester Immobilien Düsseldorf
Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld
Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de





Kochnische



Lage Wohnung

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de





Seitenansicht Gebäude

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

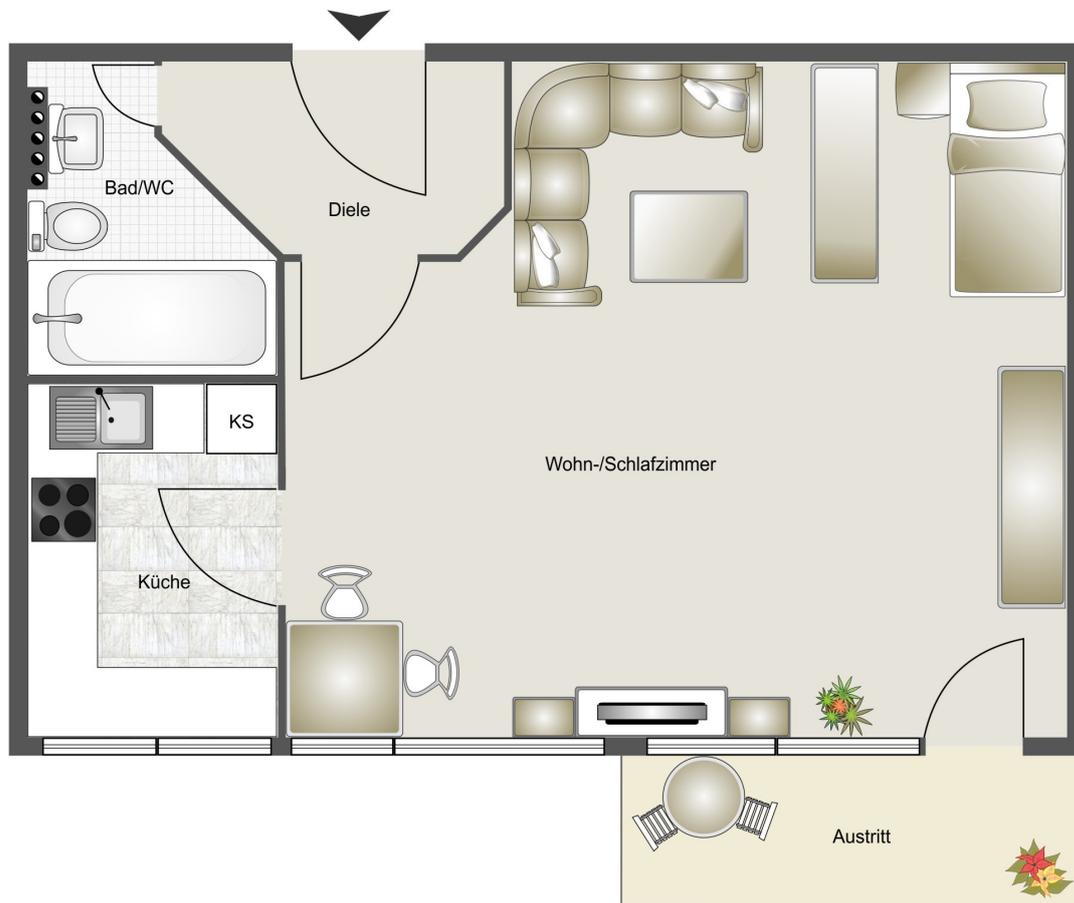
Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de



Grundriss



Grundriss

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275

Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604

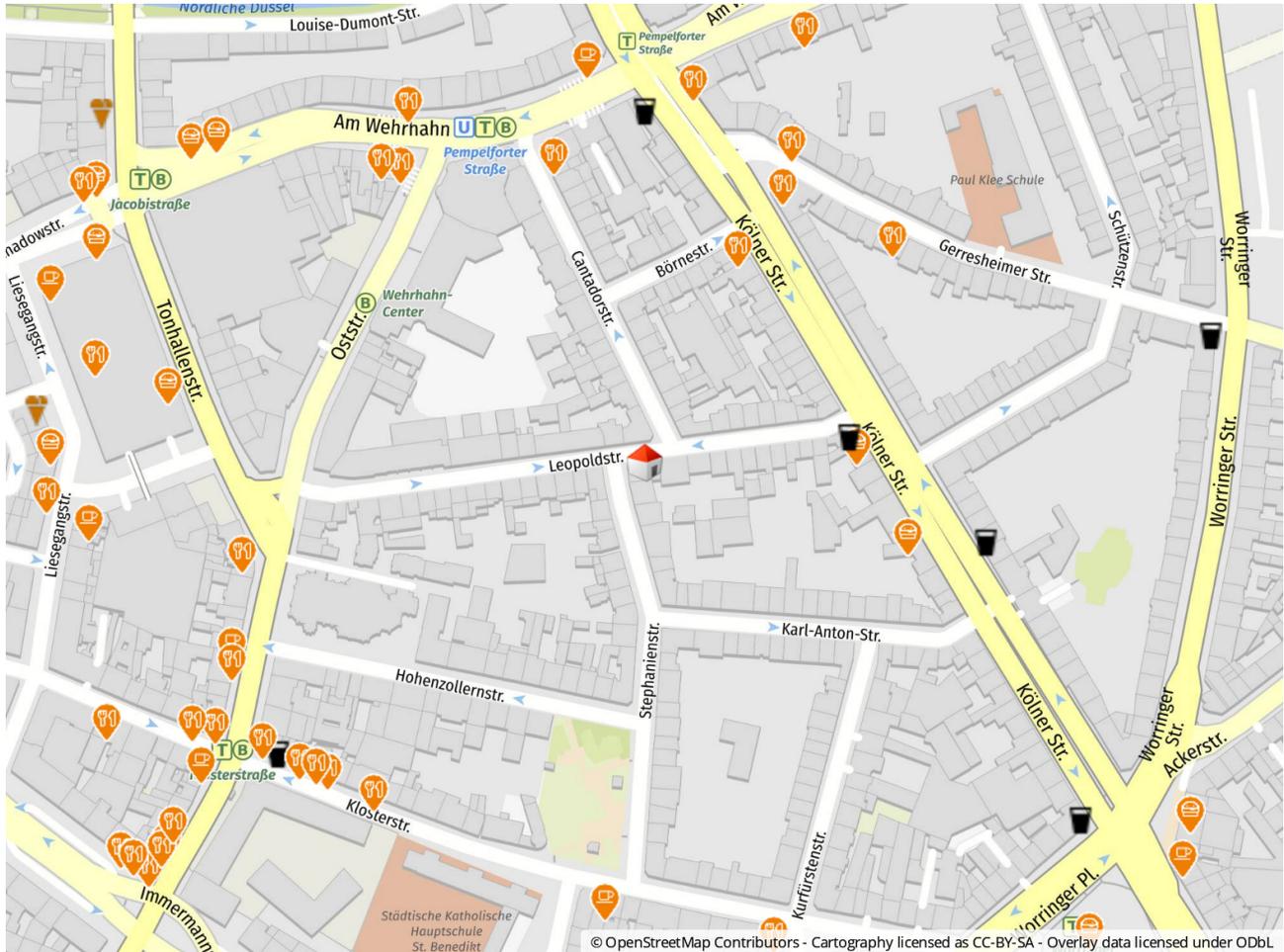
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de

www.vester-immobilien.de



Lageplan



Mikro-Lage

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275
Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604
Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de
www.vester-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner



Herr Dominic S. Vester
Vester Immobilien Düsseldorf
Haroldstr. 28
40213 Düsseldorf

Telefon: +49 211 74 958 275

Fax: +49 211 24 797 854

Mobil: +49 152 54 047 210

vester@vester-immobilien.de

www.vester-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstraße 28
40213 Düsseldorf - Carlstadt

Tel.: +49 211 74 958 275

Fax: +49 211 14 797 854

Vester Immobilien Krefeld

Rheinstraße 63
47799 Krefeld - Cracau

Tel.: +49 2151 89 18 604

Fax: +49 2151 89 18 605

info@vester-immobilien.de

www.vester-immobilien.de

