

°Toprenoviertes vermietetes Studio - Rendite 5 % mit neuer EKB - Balkon°



Hammer Dorfstraße 83

40211 Düsseldorf

Zimmer:	1,00
Wohnfläche ca.:	25,20 m ²
Kaufpreis:	159.000,00 EUR
Scout-ID:	142997173



Ihr Ansprechpartner:

Rother-Immobilien

Frau Julia Rother

E-Mail: info@immobilienrother.de

Tel: +49 211 17421169

Mobil: +49 177 6363352

Web: <http://www.immobilienrother.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	4
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	1995
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	97,00 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1995
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	140,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	950,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	19.500,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 % vom Nettokaufpreis (inkl. 19 % MwSt.)

°Toprenoviertes vermietetes Studio - Rendite 5 % mit neuer EKB - Balkon°



Hammer Dorfstraße 83

40211 Düsseldorf

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 25,20 m²
Kaufpreis: 159.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die Studios in dem gepflegten Haus mit wertbeständiger und sehr guter Bausubstanz sowie solider Mieterschaft stellen eine inflationssichere Anlage dar.

Die Kriterien einer krisensicheren Investition sind wie folgt erfüllt:

1. Lage
2. Bausubstanz
3. Aufzug
4. Tiefgarage
5. Gemeinschaftsgarten

Diese attraktive, neuwertige Wohnung im vierten Stock besticht durch eine individuelle Gestaltung der Innenausstattung. Zu der Studiowohnung zählt ein einladender möblierter Raum, eine hochwertige Einbauküche mit Spülmaschine und Induktionskochfeld, eine Diele mit einem geräumigen Einbauschränk inklusive rotem Kühlschrank, ein Marmorbadezimmer und eine kleine Dachterrasse. Das Studio ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Das Objekt befindet sich in einem 1995 erbauten Haus und wird per Gaszentralheizung aus 2017 beheizt. Die letzte Modernisierung fand erst vor Kurzem im Jahr 2023 statt. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Der Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Besonders schön: Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz spart Ihnen die lästige Parkplatzsuche. Die Wohnung steht leer und kann kurzfristig bezogen werden.

The studios in the well-maintained building with stable value and very good building fabric as well as solid tenants represent an inflation-proof investment.

The criteria for a crisis-proof investment are fulfilled as follows:

1. location
2. building fabric
3. lift
4. underground car park
5. communal garden

This attractive, as-new flat on the fourth floor impresses with its individual interior design. The studio flat includes an inviting furnished room, a high-quality fitted kitchen with dishwasher and induction hob, a hallway with a spacious built-in wardrobe including a red refrigerator, a marble bathroom and a small roof terrace. The studio is easily accessible via a lift. The property is located in a house built in 1995 and is heated by gas central heating from 2017. The last modernisation took place recently in 2023. A current energy certificate is available. The balcony invites you to relax and soak up the sun. Especially nice: The underground parking space belonging to the flat saves you the annoying search for a parking space. The flat is vacant and can be occupied at short notice.

Ausstattung:

Zeitgemäße Ausstattung sanierter und möblierter Studios:

- Fußbodenbelag Holzoptik Landhausdiele Vinyl weiß
- Wände und Türen weiß – Farrow & Ball Farben
- neue Einbauküche mattweiß mit schwarzer Spritzschutzwand
- Ausstattung Elektrogeräte inkl. Spülmaschine
- stylishes Bad mit weißen Marmorfliesen
- schwarzes Ausstattungszubehör z.B. Armatur
- Möblierung:
Schränke, Schreibtisch, Bettliege und bequeme Sitzmöbel

Grundausrüstung des Studios:

- Abstellraum
- Tiefgaragenplatz
- Waschraum der Gemeinschaft
- Gartennutzung im Gemeinschaftsgarten
- „Homeoffice Ready“ – günstige Telefon, TV und High-Speed Internet Flatrate

Contemporary equipment of refurbished and furnished studios:

- Flooring wood-look plank vinyl white
- Walls and doors white - Farrow & Ball colours
- new fitted kitchen matt white with black back wall
- electrical appliances incl. dishwasher
- stylish bathroom with white marble tiles
- black fittings e.g. glass shower
- Furnishing -
wardrobes, desk, bed couch and comfortable seating furniture

Basic equipment of the studio:

- Storage room
- underground parking space
- Community laundry room
- Use of the
Community garden
- "Homeoffice Ready" - low-cost telephone, TV and high-speed internet flat rate for home

Lage:

Ruhig und doch mittendrin

Ein Leben zwischen Natur, Kultur und einer Metropole.

Der Ortsteil Hamm liegt an der Peripherie des angesagten Düsseldorfer Medienhafens und grenzt an die Trendviertel Unterbilk und Bilk mit deren exzellenter Infrastruktur.

Mit dem Fahrrad oder Auto sind es kaum zehn Minuten bis zur Düsseldorfer Königsallee, Altstadt oder dem Stadtzentrum. Die direkte Verkehrsanbindung an den Rheinufertunnel ermöglicht eine Anfahrtszeit von nur rund 15 bis 20 Minuten zum Düsseldorfer Flughafen. Die ebenfalls - wie Hamm - im Düsseldorfer Süden gelegene Heinrich-Heine-Universität erreicht man mit dem Auto in etwa zehn Minuten. Im öffentlichen

°Toprenoviertes vermietetes Studio - Rendite 5 % mit neuer EKB - Balkon°



Hammer Dorfstraße 83

40211 Düsseldorf

Zimmer:	1,00
Wohnfläche ca.:	25,20 m²
Kaufpreis:	159.000,00 EUR

Personennahverkehr (ÖPNV) verfügt Hamm über eine Straßenbahnanbindung (Linien 706 und 709) sowie einen S-Bahn-Haltepunkt (Linien S8, S11 und S28). Seit 2016 fährt dort auch die Buslinie 723.

Ob die Bewohner den Luxus des Lebens abseits der Hektik genießen möchten oder das riesige Angebot an After-Work Erlebnissen schätzen – beides ist möglich!

In Hamm trifft man sich gerne auf dem Marktplatz, auf dem die Bauern aus der Umgebung frische Produkte aus der Region anbieten. Das angesagte Restaurant „Hammer Blick“ lockt ebenso wie Biergärten mit Blick auf den Rhein zu geselligen Abenden ein.

Vom nahe gelegenen Paradiesstrand „vamos de la playa“ hat mein einen berauschenden Blick auf die Rheinpromenade. Seine ganze Romantik entfaltet er auch bei bewölktem Himmel im Herbst und Frühjahr.

Eine Lage auf höchster Komfortstufe – in der Verbindung mit der Vielfalt an Auswahl, um individuell gewünschte Lebensqualität zu schaffen.

Ihnen gefällt die Lage, die Ausstattung und die Aufteilung?

Möchten Sie gerne das Objekt mit uns besichtigen?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Quiet and yet in the middle of it all.

A life between nature, culture and a metropolis.

The Hamm district is located on the periphery of Düsseldorf's trendy media harbour and borders on the trendy districts of Unterbilk and Bilk with their excellent infrastructure.

It is barely ten minutes by bike or car to Düsseldorf's Königsallee, Altstadt or the city centre. The direct transport connection to the Rhine bank tunnel allows a journey time of around 15 to 20 minutes to Düsseldorf Airport. The Heinrich Heine University, also located like Hamm in the south of Düsseldorf, can be reached by car in about ten minutes. Hamm has a tram connection (lines 706 and 709) and an S-Bahn stop (lines S8, S11 and S28). The bus line 723 has also been running there since 2016.

Whether residents want to enjoy the luxury of life away from the hustle and bustle or appreciate the huge range of after-work experiences - both are possible!

In Hamm, people like to meet at the market square, where local farmers offer fresh produce from the region. The trendy restaurant "Hammer Blick" is just as inviting as beer gardens with a view of the Rhine for convivial evenings.

From the nearby paradise beach "vamos de la playa" you have an exhilarating view of the Rhine promenade. It unfolds its full romanticism even on cloudy days in autumn and spring.

A location at the highest level of comfort - combined with the variety of choice to create individually desired quality of life.

Do you like the location, the furnishings and the layout?

Would you like to view the property with us?

We look forward to hearing from you.

Sonstiges:

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben.

Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Rother

Other:

We are pleased if we have aroused your interest. Please feel free to contact us by phone or email and arrange a personal viewing appointment with us.

With kind regards

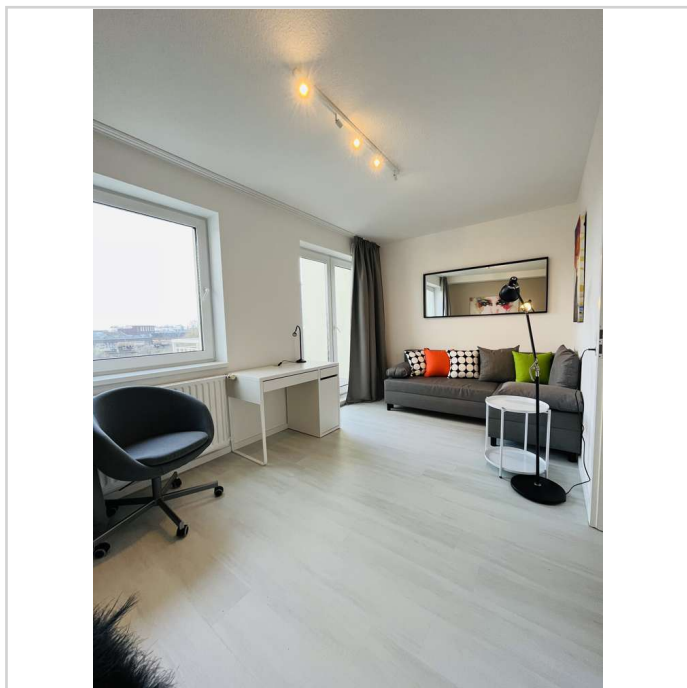
Julia Rother

°Toprenoviertes vermietetes Studio - Rendite 5 % mit neuer EKB - Balkon°

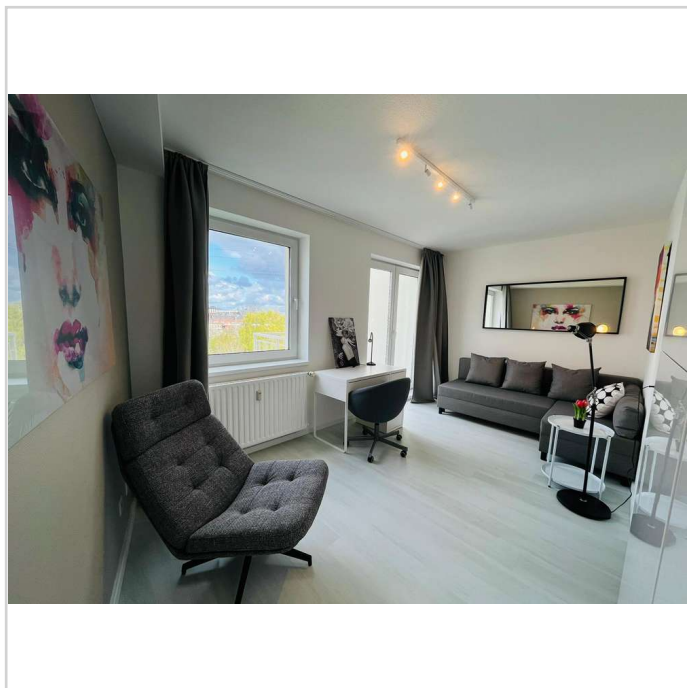


Hammer Dorfstraße 83
40211 Düsseldorf

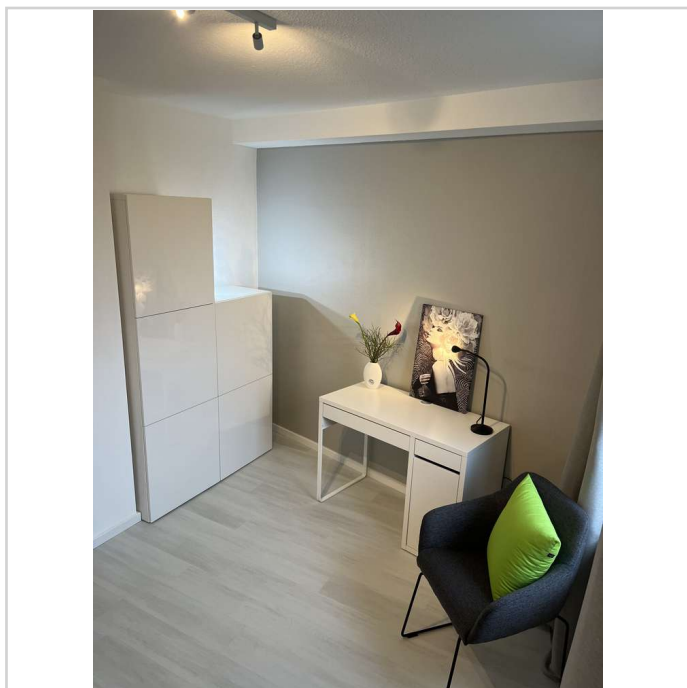
Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 25,20 m²
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



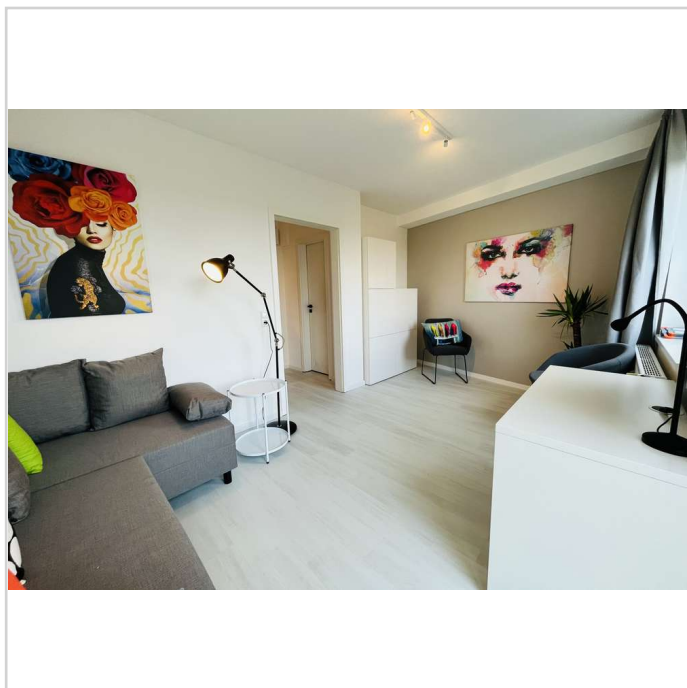
Wohnraum



Wohnbereich



Wohnraum



Wohnraum

°Toprenoviertes vermietetes Studio - Rendite 5 % mit neuer EKB - Balkon°



Hammer Dorfstraße 83
40211 Düsseldorf

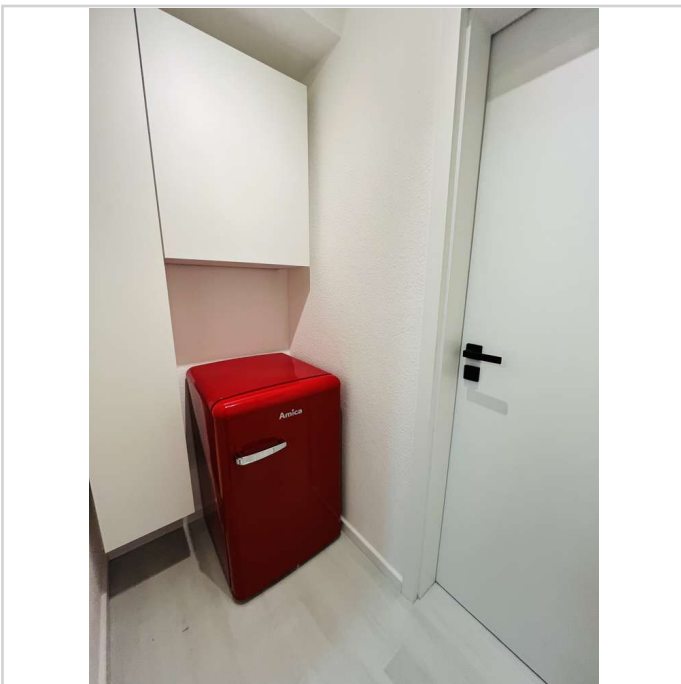
Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 25,20 m²
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



Wohnraum



neue Küche mit Spülmaschine



Vorraum



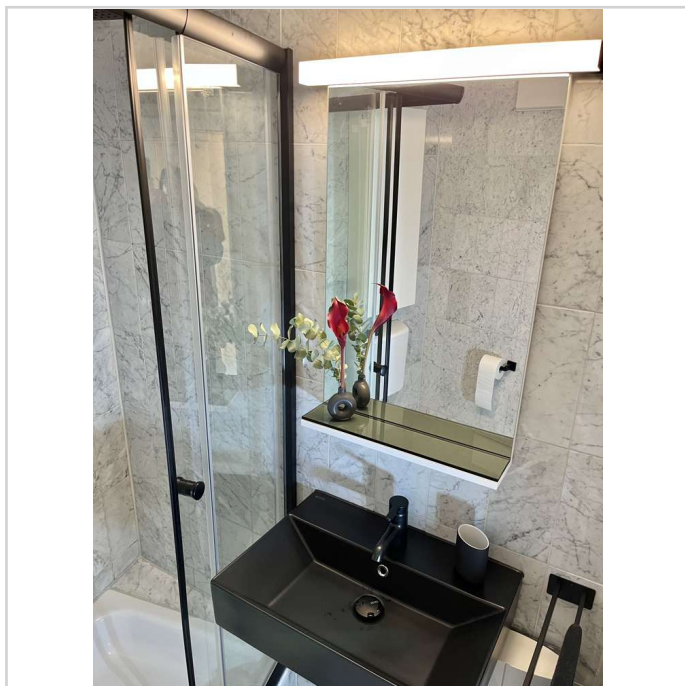
Badezimmer

°Toprenoviertes vermietetes Studio - Rendite 5 % mit neuer EKB - Balkon°

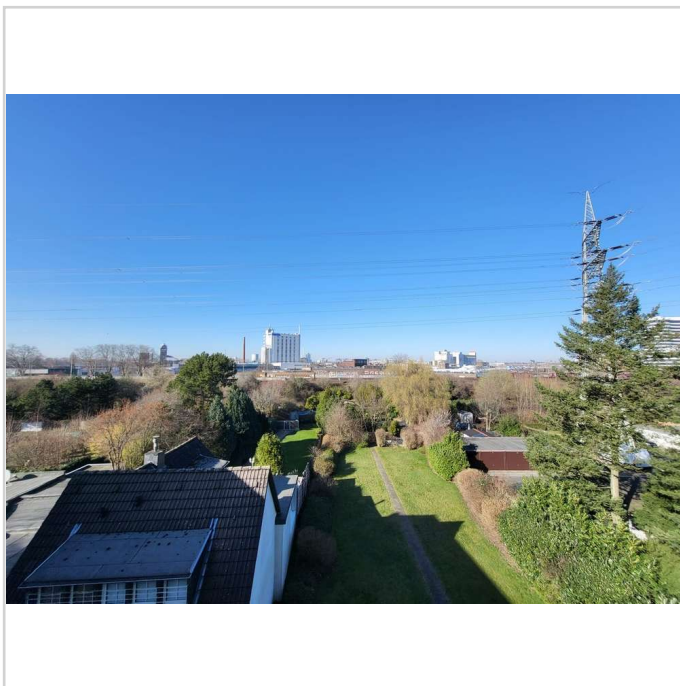


Hammer Dorfstraße 83
40211 Düsseldorf

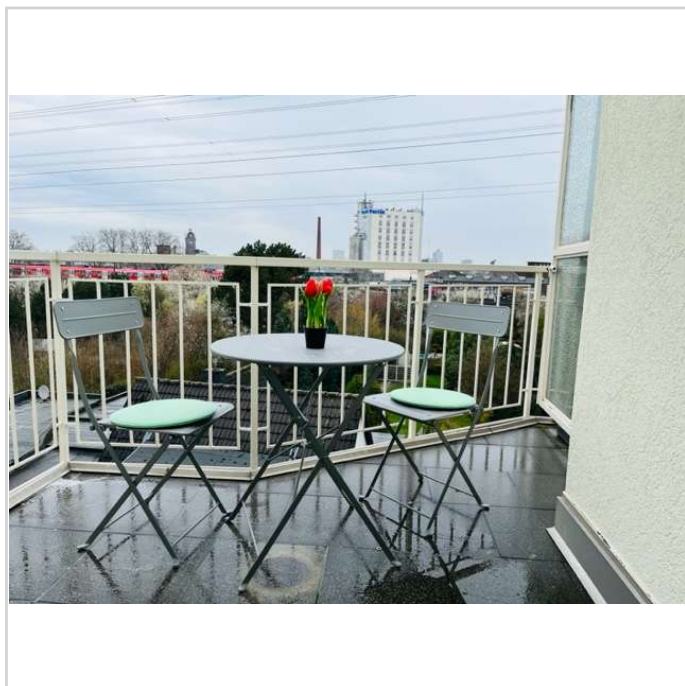
Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 25,20 m²
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



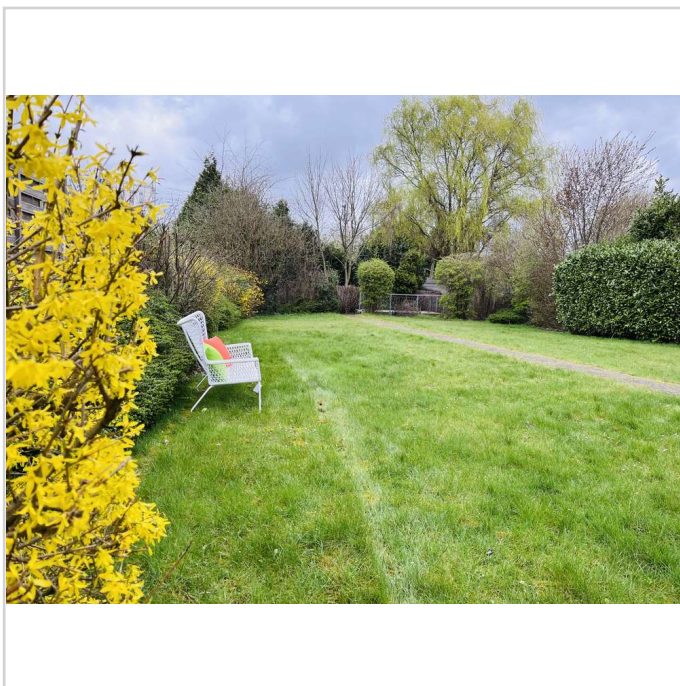
Badezimmer



Ausblick Balkon



Balkon



Gemeinschaftsgarten

°Toprenoviertes vermietetes Studio - Rendite 5 % mit neuer EKB - Balkon°



Hammer Dorfstraße 83
40211 Düsseldorf

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 25,20 m²
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



Gemeinschaftsgarten



Vogelperspektive



Tiefgaragenstellplatz



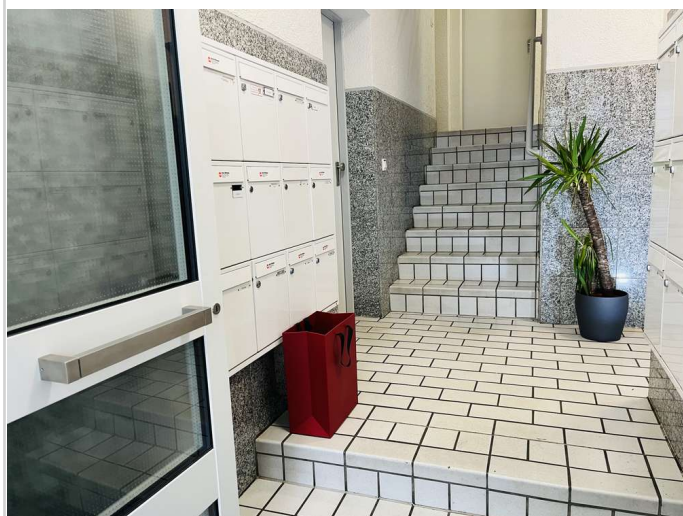
Ausblick vorne

°Toprenoviertes vermietetes Studio - Rendite 5 % mit neuer EKB - Balkon°



Hammer Dorfstraße 83
40211 Düsseldorf

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 25,20 m²
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



Treppenhaus



Dorfplatz Umgebung



Dorfplatz Umgebung

°Toprenoviertes vermietetes Studio - Rendite 5 % mit neuer EKB - Balkon°



Hammer Dorfstraße 83
40211 Düsseldorf

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 25,20 m²
Kaufpreis: 159.000,00 EUR

