



°Interessante aufgeteilte Apartments für Kapitalanleger und Eigennutzer°

°Großes Steigerungspotential bei der Rendite und den zu erzielenden Mieten°



Hammer Dorfstraße 83
40221 Düsseldorf

Stadtteil Hamm-Hafen



Eckdaten:

Lage:	Hammer Dorfstr. 83 40211 Düsseldorf
Etagen:	5
Fahrstuhl:	vorhanden inkl. neuer Steuerung
Objektart:	17 Studios
Wohnflächen:	ca. 23,73 m ² - 54,04 m ²
Grundstücksfläche:	905,00 m ²
Heizung:	Gaszentralheizung
Baujahr:	1992
Tiefgaragenstellplätze:	17
Kaufpreis/TG Stellplatz:	19.500,00 €
Besonderheiten:	Fahrstuhl Baujahr 1992 Gaszentralheizung Baujahr 2017 Erneuerung Dacheindeckung 2019



Bilderstory:









Vorher

Nachher





Objektbeschreibung:

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

Die Kriterien einer krisensicheren Investition sind wie folgt erfüllt:

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

Die Studios wurden teilweise in 2023 saniert und modern möbliert und können sofort bezogen werden. Viele Einheiten sind als Anlage oder zum Eigenbedarf zu erwerben und nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Möblierte Studios sind sehr begehrt und erzielen besonders gute Mietrenditen.

Ein Großteil der Einheiten sind mit einem Balkon oder bodentiefen Fenstern ausgestattet.



Zeitgemäße Ausstattung sanierter und möblierter Studios:

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

Grundausstattung aller Studios

- Abstellraum
- Tiefgaragenplatz
- Wasorraum der Gemeinschaft
- Gartennutzung im Gemeinschaftsgarten
- „Homeoffice Ready“ – günstige Telefon, TV u. High-Speed Internet Flatrate für zu Hause verfügbar von Vodafone



Lage:

Ruhig und doch mittendrin – ein Leben zwischen Natur, Kultur und Luxus. Der Ortsteil Hamm liegt an der Peripherie des angesagten Düsseldorfer Medienhafens und grenzt an die Trendviertel Unterbilk und Bilk mit deren exzellenter Infrastruktur.

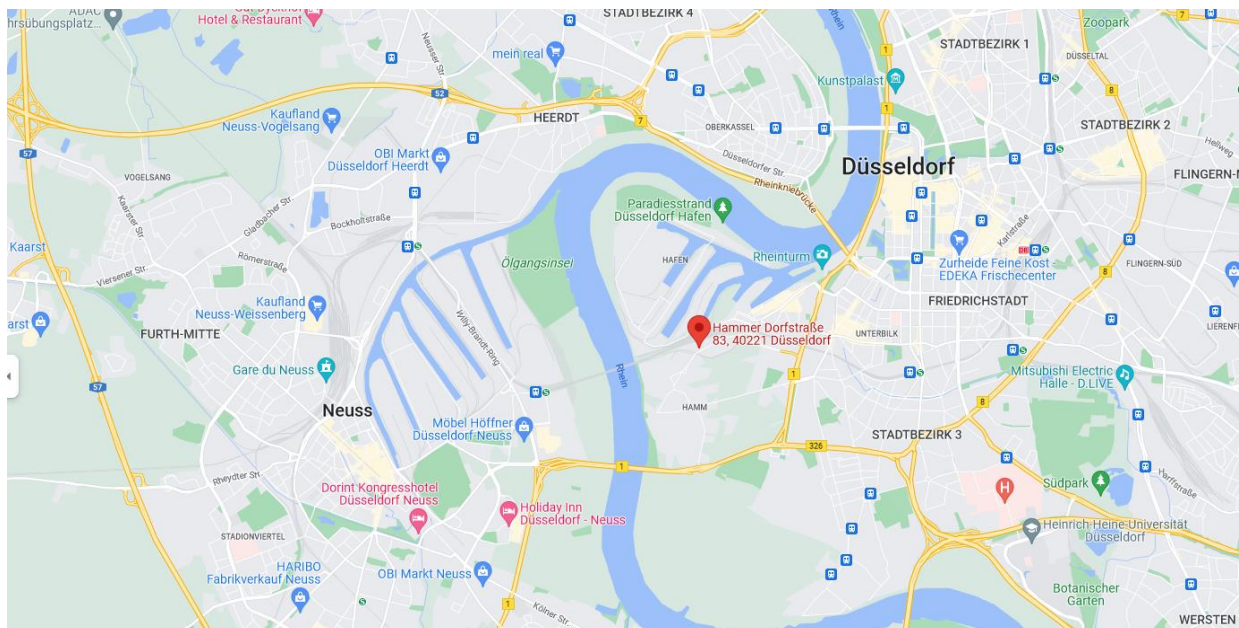
Mit dem Fahrrad oder Auto sind es kaum zehn Minuten bis zur Düsseldorfer Altstadt oder dem Stadtzentrum. Die direkte Verkehrsanbindung an den Rheinufertunnel ermöglicht eine Anfahrtszeit von nur rund 15 bis 20 Minuten zum Düsseldorfer Flughafen. Die ebenfalls – wie Hamm – im Düsseldorfer Süden gelegene Heinrich-Heine-Universität erreicht man mit dem Auto in etwa 10 Minuten. Im öffentlichen 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 Runden ein.

Vom nahe gelegenen Paradiesstrand „vamos de la playa“ hat man 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.



Highlights der Umgebung:



Medienhafen



Rheinufer



Skyline von Düsseldorf



Königsallee



Paradiesstrand „Vamos a la playa“



Lieblingsrestaurant: Hammer Blick



Miet-, Flächen- und Kaufpreisaufstellung:

WE -Nr.	Lage	€/m ²	Fläche in ca. m ²	Nettokaltmiete (IST) in EUR	BK-VZ in EUR	Kaufpreis	Status/ verkauft/reserviert Renoviert*
2	EG links Straßenseite Terrasse	5.300 €/m ²	39,48	347,68	166,00	Auf Anfrage	
3	EG rechts Gartenseite Terrasse	5.736 €/m ²	54,04	495,00	210,00	Auf Anfrage	
4	1.OG rechts Straßenseite	5.200 €/m ²	29,51	270,00	95,00	--	VERKAUFT
5	1.OG Mitte Straßenseite	6.300 €/m ²	25,25	245,00	100,00	--	VERKAUFT
8	1. OG Mitte Gartenseite	5.400 €/m ²	32,98	320,00	100,00	--	VERKAUFT
9	1.OG rechts Gartenseite Balkon	5.450 €/m ²	34,68	320,00	135,00	--	VERKAUFT
11	2.OG Mitte Straßenseite	5.300 €/m ²	25,25	245,00	90,00	Auf Anfrage	
12	2.OG links Straßenseite	5.250 €/m ²	29,33	240,31	94,00	Auf Anfrage	
14	2.OG Mitte Gartenseite Balkon	5.580 €/m ²	32,98	280,00	120,00	Auf Anfrage	
15	2.OG rechts Gartenseite Balkon	5.300 €/m ²	34,68	320,00	150,00	Auf Anfrage	
16	3.OG rechts Straßenseite	5.220 €/m ²	29,51	315,00	120,00	Auf Anfrage	
17	3.OG Mitte Straßenseite	5.300 €/m ²	25,25	245,00	95,00	Auf Anfrage	
18	3.OG links Straßenseite	6.100 €/m ²	29,33	310,00	125,00	Auf Anfrage	
22	DG rechts Straßenseite	5.240 €/m ²	28,43	270,00	90,00	Auf Anfrage	
23	DG Mitte Straßenseite	5.436 €/m ²	23,73	296,63	95,00	Auf Anfrage	
24	DG links Straßenseite	6.360 €/m ²	28,90	290,00	110,00	--	VERKAUFT
25	DG links Gartenseite Balkon	7.100 €/m ²	25,20	235,00	90,00	--	VERKAUFT

