

# 2 Zimmer Wohnung mit Balkon

VONOVIA

Dörnbergstraße 27 - 40599 Düsseldorf  
Objekt-ID: 787-003



Dörnbergstraße 27 - 311



WE 3 - Grundriss

provisions-  
frei

## Objektbeschreibung

Das Objekt wurde 1960 erbaut und befindet sich in Düsseldorf - Hassels in einer verkehrsberuhigten Straße.

Die Wohnung ist seit Februar 2024 neu vermietet worden, das Mietverhältnis wird beim Kauf übernommen. Eine kurzfristige Eigennutzung ist somit ausgeschlossen.

## Lage

Der Stadtteil Hassels verfügt über ein kleines Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Weitere Einkäufe können auch im benachbarten Hilden oder Benrath erledigt werden.

Die Nähe zu den Stadtwald Eller Forst, dem Unterbacher See und dem Stadtwald Hilden sorgen für einen hohen Freizeitwert. Sehr gute Verkehrsanbindung über die A 46 und A 59 mit Anschluss an die A 3. In wenigen Gehminuten erreicht man den S-Bahnhof Reisholz und hat direkte Fahrtmöglichkeiten zum Düsseldorf HBF, Essen, Leverkusen und Köln.

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	192.000 €
Wohnfläche ca.	51 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2
Balkon	✓
Keller	✓

## Ausstattung

- 2 Zimmer
- rd. 51 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Balkon
- 2 Kellerräume
- Abstellraum im Dachgeschoss
- vermietet seit 02 / 2024
- Grundmiete 538,03 € (10,56 € / m<sup>2</sup>)
- Betriebskosten derzeit 115 € mtl.
- Heizkosten derzeit 93 € mtl.
- Hausgeld derzeit 347 € mtl.
- Trockenboden
- allgemeine Kellerräume u.a. für Fahrräder
- Waschkeller
- Keller mit Zugang über Außentreppe

## 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>	368 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	6.456 €
<b>X-fache Miete</b>	29,74

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1960
<b>Etage</b>	1.OG

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	111 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Eva Peters**  
**IBV Rheinland GmbH**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Im Benrader Feld 82**  
**47804 Krefeld**

**E: [peters@ibv-rheinland.de](mailto:peters@ibv-rheinland.de)**  
**T: 02151 820 79 23**  
**M: -**

**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.