

**ATTRAKTIVE 3-ZIMMER-WOHNUNG NAHE
SILBERSEE IN DÜSSELDORF-LICHTENBROICH**



Etagenwohnung in 40472 Düsseldorf / Lichtenbroich

Objekt-ID: BUC0301



Wichtiges auf einen Blick

| | |
|----------------------------|---|
| Objektart | Eigentumswohnung |
| Objekttyp | Etagenwohnung |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Wohnfläche | ca. 76 m ² |
| Anzahl Zimmer | 3 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Befuerung | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Fahrstuhl | Personenaufzug |
| Abstellraum | Ja |
| Balkon | Ja |
| Etage | 3 |
| Baujahr | 1968 |
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 103,2 kWh/(m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 03.02.2032 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1976 |
| Energieeffizienzklasse | D |
| Bauphase | Haus fertig gestellt |
| Kaufpreis | 289.000,00 € |
| Käufer-Provision | 2,5 % des Kaufpreises inkl. 19 % gesetzl. MwSt. |
| Hausgeld | 270,00 € |
| Jahresmiete (Ist) | 7.800,00 € |



Beschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, 1968 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m² und einem vorteilhaft geschnittenen Grundriss eignet sich die 3-Zimmer-Wohnung ideal für Pärchen oder kleine Familien.

Neben einer Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, stehen Ihnen eine große Küche mit Sitzecke, ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken, zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein großzügiger Wohnbereich zur Verfügung. Die Räume werden durch die großen Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt, sodass eine sehr freundliche und angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Der Balkon, welchen Sie vom Wohnbereich erreichen, eignet sich wunderbar zum Entspannen, Abschalten oder Sonnen an warmen Sommertagen. Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein praktischer Speicher im Dachgeschoss sorgen für ausreichend Staufläche. Ein Tiefgaragenstellplatz für Ihren Pkw rundet dieses attraktive Angebot wunderbar ab. Die gepflegte Gartenanlage mit großer Sonnenterrasse kann von den Hausbewohnern gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Wohnung ist aktuell zu einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von 600,- € vermietet, zudem ist der Garagenstellplatz für 50,- € monatlich vermietet. Die Mieter würden gerne in der Wohnung bleiben, sodass Sie hier eine anfängliche Bruttorendite in Höhe von ca. 2,7 % erzielen können.



Ausstattung

- + Gepflegte Wohn- und Gartenanlage
- + Tiefgaragenstellplatz
- + Zusätzlicher Abstellraum im Dachboden



Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Norden Düsseldorfs, im Stadtteil Lichtenbroich. Während der Stadtteil vor allem durch seine vielen Grünflächen um den Silbersee oder Grünen See punktet, welche Sie innerhalb kürzester Zeit mit dem Fahrrad erreichen können, garantieren die nahe gelegenen Anschlussstellen an die Autobahnen 44 und 52 einen hervorragenden Anschluss an die umliegenden Gemeinden und Städte. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig. Ins Düsseldorfer Stadtzentrum

benötigen Sie mit dem Auto rund 10 Minuten.

Luxus und Schickimicki Hauptstadt? Düsseldorf darauf zu reduzieren wäre falsch, denn diese Stadt hat viel mehr zu bieten als die Luxusmeile „Kö“. Mit seinen 590.000 Einwohnern ist es die Hauptstadt des bevölkerungsreichsten und wirtschaftlich bedeutendsten Bundeslandes NRW und ist nach internationaler Vergleichsstudie die lebenswerteste Stadt Deutschlands. Die Gehälter sind überdurchschnittlich hoch, ganz zu schweigen von der Millionärsdichte. Düsseldorf hat sich voll und ganz dem rheinischen Frohmut verschrieben, egal ob bei einem Alt in einer der zahlreichen Altstadtkepnen oder an einem lauen Sommerabend auf den Rheinterrassen. Die Rheinpromenaden laden zu langen Spaziergängen ein, hier trifft sich die ganze Stadt, um den Tag oder das Wochenende ausklingen zu lassen. Zahlreiche Autobahnen führen in sämtliche Himmelsrichtungen Deutschlands und wem das noch nicht reicht, ist in wenigen Minuten am stadteigenen Flughafen.



Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass die realbest Germany GmbH auch für den/die Verkäufer(in) in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist.

Für einen Besichtigungstermin und alle Informationen zur betreffenden Immobilie nutzen Sie einfach das oben stehende Kontaktformular. Wir senden Ihnen umgehend eine E-Mail zu, über die Sie sofort einen Online-Zugang zu den vollständigen Objektunterlagen und den Kontaktdaten des Maklers erhalten. Alternativ registrieren Sie sich gerne direkt kostenfrei unter www.realbest.de.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Quelle: <https://www.realbest.de/realEstateDetails.xhtml?realEstateId=381892>



Bildergalerie



Eingangsbereich



Küche mit Sitzecke



Wohnbereich



Wohnbereich



Großzügiger Balkon



Großzügiger Balkon



Gemütliches Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche mit Sitzecke



Duschbad mit WMA



Separates WC mit Handwaschbecken



Gepflegte Außenanlage mit Sitzgelegenheiten



Grundriss



Grundriss



Ansprechpartner

realbest Team Nordrhein-Westfalen
realbest Germany GmbH

Telefon: 0800 5858101
E-Mail: kundenservice@realbest.de

Herr Michael Georg Segieth
Sohnstr. 65 (VDEh)
40237 Düsseldorf

Telefon: 0211 6019162
Mobil: 0172 2643554
E-Mail: segieth@wert-invest.de



Rechtshinweis

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Leistungspaket für Käufer



Objektbetreuer vor Ort

Betreuung durch professionellen
Immobilienmakler



24/7 Reservierungsfunktion

Reservieren Sie eine Immobilie
direkt über das Online-Exposé auf
unserer Webseite



24/7 Unterlagen-Download

Vorliegende Unterlagen können Sie
jederzeit über das Online-Exposé
herunterladen



Erstellung eines Suchprofils

Legen Sie Ihr persönliches Suchprofil an,
um passende Angebote zu bekommen



Breites Immobilienangebot

Sehen Sie sich auf unserer Webseite
nach weiteren Immobilien um



Informationen von Immobilien- experten

Besuchen Sie den Ratgeberbereich
unserer Webseite für nützliche Informationen
zum Thema Immobilienkauf

