

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung Lichtenbroich - Nahe Silbersee



40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.500,00 EUR  
Scout-ID: 135863975

## WERT-INVEST

Gesellschaft zur Vermittlung von Vermögensanlagen  
und Unternehmensberatung Segieth e.K.

### Ihr Ansprechpartner:

WERT-INVEST Segieth e. K.

Herr Michael G. Segieth

E-Mail: [info@wert-invest.de](mailto:info@wert-invest.de)

Web: <http://www.wert-invest.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	3
Etagenanzahl:	7
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1977
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	103,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1976
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 349,00 EUR  
Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 650,00 EUR  
Provision für Käufer: 2,5

WERT-INVEST Segieth e. K. ist auch  
in gleicher Höhe für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung Lichtenbroich - Nahe Silbersee



40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.500,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, 1977 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 qm 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 600,00 EUR zzgl. 50,00 EUR für den TG-Stellplatz vermietet. Die jetzigen Mieter möchten gerne die Wohnung weiterhin mieten.

## Ausstattung:

- + Gepflegte Wohn- und Gartenanlage
- + Tiefgaragenstellplatz
- + Zusätzlicher Abstellraum im Dachboden (statt Keller)

## 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 A 44 und A 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 rd. 590.000 Einwohnern ist es die Hauptstadt des bevölkerungsreichsten und wirtschaftlich bedeutendsten Bundeslandes NRW und ist nach internationaler Vergleichsstudie die lebenswerteste Stadt Deutschlands. Die

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 Altstadtkneipen oder an einem lauen Sommerabend auf den Rheiterrassen. Die Rheinpro-menaden laden zu langen Spazier-gängen ein, hier trifft sich die ganze Stadt, um den Tag oder das Wochen-ende ausklingen zu lassen. Zahlreiche Autobahnen führen in sämtliche Himmelsrichtungen Deutschlands und wem das noch nicht reicht, ist in wenigen Minuten am stadt-eigenen Flughafen.

## Sonstiges:

Im Hausgeld sind aktuell EUR 90 mtl. Energiekostenzuschlag enthalten.

Bitte beachten Sie, dass WERT-INVEST Segieth e. K. auch für den Verkäufer in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist. Für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Informationen zum Objekt rufen Sie bitte einfach kurz an oder nutzen das ImmobilienScout24-Kontakt-formular. 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 unverbind-liche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herange-zogen werden. Rechtskräftig ist aus-schließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Hausansicht

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung Lichtenbroich - Nahe Silbersee



40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.500,00 EUR



Wohnzimmer



Deko Wohnzimmer



Balkon



Balkon



## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung Lichtenbroich - Nahe Silbersee



40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.500,00 EUR



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung Lichtenbroich - Nahe Silbersee

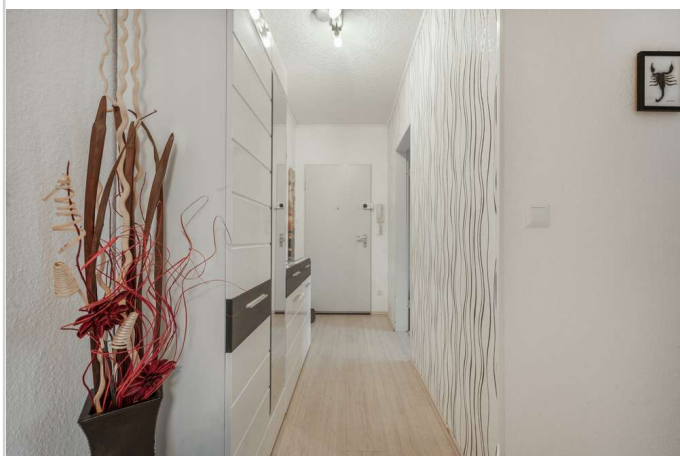


40472 Düsseldorf

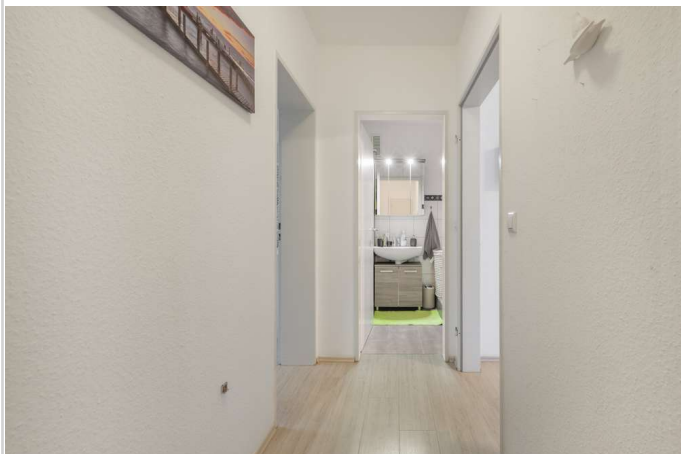
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.500,00 EUR



Kinderzimmer



Flur



2. Flur Blick zum Badezimmer



Badezimmer

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung Lichtenbroich - Nahe Silbersee



40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.500,00 EUR



Hauseingang



Hausansicht



## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung Lichtenbroich - Nahe Silbersee



40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.500,00 EUR

