



40476 Düsseldorf / Derendorf

Großzügige Wohnung mit drei Loggias in Top-Lage



470.000 €

Kaufpreis

96,7 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,7 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	470.000 €
Hausgeld	436 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.04.2028
Baujahr (Haus)	1984
Energieverbrauchskennwert	90.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
-------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

** Sehr gut geschnittene Wohnung

** Gäste WC

** 3 Loggias in Süd-Ost Ausrichtung

** Tiefgaragen Stellplatz

** TOP Lage



Beschreibung

Diese großzügige Etagenwohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der begehrten Weißenburgstraße in Dehrendorf, Düsseldorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 96,7 m² bietet diese Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint.

Die Wohnung umfasst zwei helle Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Gäste-WC sowie ein geräumiges Masterbad mit hochwertiger Ausstattung. Ein absolutes Highlight sind die drei Loggien, die jedem Zimmer – ob Wohn- oder Schlafbereich – einen privaten Außenbereich bieten. Diese einzigartigen Rückzugsorte schaffen eine unvergleichliche Wohnatmosphäre und laden zum Entspannen ein.

Die Lage in der Weißenburgstraße besticht durch ihre ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum sowie ihre Nähe zu Grünflächen, Geschäften des täglichen Bedarfs und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Singles, die das Besondere suchen. Lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Eine Immobilie mit Seltenheitswert – zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmieteung verkauft, mit dem ein Mietvertrag für die Eigentümer abgeschlossen wird. Für die Dauer des Mietverhältnisses ist eine Selbstnutzung und auch eine Eigenbedarfskündigung des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein – damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 470.000,- € plus 20.000,-€ Stellplatz.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.350,- €.

Lage

Makrolage

Düsseldorf, die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, ist mit rund 650.000 Einwohnern eine der wirtschaftlich stärksten Metropolen Deutschlands und ein bedeutendes Finanz- und Handelszentrum mit internationaler Anbindung durch den Flughafen sowie eine starke Messestadt mit zahlreichen internationalen Unternehmen. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität mit einem breiten kulturellen und gastronomischen Angebot, einer exzellenten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Autobahnen sowie ein weit verzweigtes ÖPNV-Netz.

Mikrolage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Dehrendorf und direkt angrenzend an Düsselthal, ein beliebtes Wohnviertel mit gehobener Wohnqualität. Düsselthal, auch bekannt als Zooviertel, zeichnet sich durch seine grünen Straßen, stilvolle Altbauten und eine hohe Lebensqualität aus. Die ruhige Wohnstraße besitzt eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere durch nahegelegene Straßenbahn- und Bushaltestellen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Der Zoopark,



eine der schönsten Grünanlagen Düsseldorfs, ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine hohe Freizeitqualität.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



qiv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich









