

40470 Düsseldorf

Kapitalanlage im Herzen Düsseldorfs | 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen | Verkauf auf Nießbrauchbasis



Kaufpreis

219.000 €

Wohnfläche

123 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

089-33995-0

info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3

Preise & Kosten

Hausgeld	566 €
Kaufpreis	219.000 €
provisionspflichtig	Ja
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	09.06.2028
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	114.60

Objekt-Titel

Kapitalanlage im Herzen Düsseldorfs | 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen | Verkauf auf Nießbrauchbasis

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf, im Stadtteil Rath und in unmittelbarer Nähe zu Mörsenbroich. Das gewachsene Wohnviertel verbindet die Vorzüge einer ruhigen, grünen Umgebung mit den vielfältigen Möglichkeiten des urbanen Lebens.

Ausstattung

Bodenbelag	Laminat
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Öl
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden
	Westen
	n

Online-ID:
CTHSXBGB

Objekt-Nr.:
HpR-B-MM041-PhBa



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Düsseldorfer Innenstadt mit ihrer beliebten Königsallee, der Altstadt und zahlreichen kulturellen Angeboten ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Anbindung an die umliegenden Autobahnen ermöglicht zudem kurze Wege zum Düsseldorfer Flughafen sowie in die benachbarten Städte der Rhein-Ruhr-Region.

Ein weiterer Vorzug ist das grüne Wohnumfeld, das mit seinen Naherholungsmöglichkeiten zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien einlädt.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Verbindung aus Großstadtflair, angenehmer Wohnruhe und hoher Lebensqualität – ein attraktiver Wohnstandort für alle, die stadtnah und dennoch in einem entspannten Umfeld leben möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

** Zentrale Lage in der Düsseldorfer Innenstadt

** Gepflegte, grün angelegte Wohnanlage

** Gebäude Baujahr 1962 / Modernisierung 2012

** Personenaufzug

** Gut geschnittene, individuell gestaltbare Wohnung

** Großzügiger Wohn- und Essbereich

** Zwei Balkone in Süd- und Westausrichtung

** Separates Kellerabteil

Objektbeschreibung

Die gepflegte und ca. 123 m² große 4-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einer im Jahr 1962 errichteten Wohnanlage mit insgesamt 53 Wohneinheiten im Herzen von Düsseldorf.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihr großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zwei Balkone in Süd- und Westausrichtung mit schönem Ausblick, die zusätzlichen Raum nach Außen bieten.

Die gehobene Ausstattungsqualität, der vorhandene Personenaufzug sowie die moderne Einbauküche sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit einem für die Eigentümerin eingetragenen, lebenslangen Nießbrauchrecht verkauft. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem gegenüber dem aktuellen Marktwert deutlich reduzierten Kaufpreis.

Die Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin. Die Kosten der Immobilie, insbesondere für Instandhaltung und Verwaltung, verbleiben beim bisherigen Eigentümer. Die Eigentümerin ist 79 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 430.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 219.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, das heißt, eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIEßBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges und/oder befristetes Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und 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.

Impressionen



Immobilien-Exposé

Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Wichtiger Hinweis

| Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs.

A photograph of a modern, two-story house with a balcony and a garden. The house has a light-colored facade and large windows. The garden is well-maintained with greenery and a patio area.



