

# Kaufpreisangebot erwünscht Gartenwohnung mit TG -Kapitalanlage - jetziger Eigentümer wird Ihr Mieter



40625 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca: 82,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

Scout-ID: 155295517  
Objekt-Nr.: D23



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

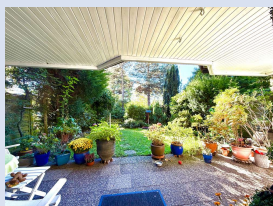
[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1)

Wohnungstyp:	Terrassenwohnung
Etage:	0
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1980
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2008
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	196,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1980
Garage/Stellplatz:	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57

Nach dem Gesetz vom 23.12.2020 bezahlen Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % einschließlich 19% MwSt.  
Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Kaufpreisangebot erwünscht Gartenwohnung mit TG -Kapitalanlage - jetziger Eigentümer wird Ihr Mieter



40625 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 82,00 m²  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese Wohnung liegt im Erdgeschoss und hat einen kleinen Garten nach vorne und hinten. Im hinteren Garten befindet sich noch ein kleines Gartenhäuschen. Nach vorne vom Wohnzimmer aus mit bodentiefen Fenstern haben Sie mit Süd-West-Lage einen Garten mit Ziersträuchern und einer überdachten großen beleuchteten Terrasse, die zum Verweilen und erholen genügend Freiraum hat. Im hinteren Garten zur Nord-Ost-Seite steht ein Baum und ein Gartenhäuschen. Ein Stauraum finden Sie in verglasten Balkon, der als Wintergarten ausgebaut wurde sowie auch unterhalb des Balkons wurde die Fläche als Abstellraum gebaut. Des weiteren haben Sie eine Abstellkammer in der Wohnung. Im Haus wohnen 10 Parteien und es befindet sich einer sehr ruhigen Wohngegend.

Das Schlafzimmer ist sehr hell, da es eine große Fensterfront hat, die dann den Zugang zum verglasten Wintergarten bietet. Von dort aus gehen Sie über Stufen in den nach hinten liegenden Garten.

Zur Wohnung gehört ein Keller und ein Duplexstellplatz in der Tiefgarage. Des weiteren befindet sich im Gemeinschaftswaschkeller ein eigener Anschluss für die Waschmaschine, und Trockner der nur über wenige Stufen von der Wohnung aus nach unten sich im Keller befindet.

## Ausstattung:

Die Fenster sind doppelverglast und werden in Kürze ausgetauscht. Des weiteren befindet sich Fliesen im Wohnzimmer und Flur sowie in der Küche und in den beiden Schlafzimmern Teppichboden. Im Wohnzimmer und Flur sind die Fliesen in 2008 verlegt worden. Gäste-WC und Badezimmer sind ins Alter gekommen, jedoch möchte die Eigentümerin dies gerne so weiterhin anmieten. Die Küche wird die Eigentümerin noch auf eigene Kosten erneuern.

## Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone in Gerresheim und Sie haben gegenüber direkt den Park, der erholend zum Spaziergehen einlädt - wunderbar hören Sie hier die Vögel und können vom Alltag sich erholen. Somit haben Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

## Sonstiges:

Die derzeitige Eigentümerin möchte gerne zukünftig langfristig als Mieterin hier wohnen bleiben. Die Miete soll nach dem ortsüblichen Mietspiegel bezahlt werden.

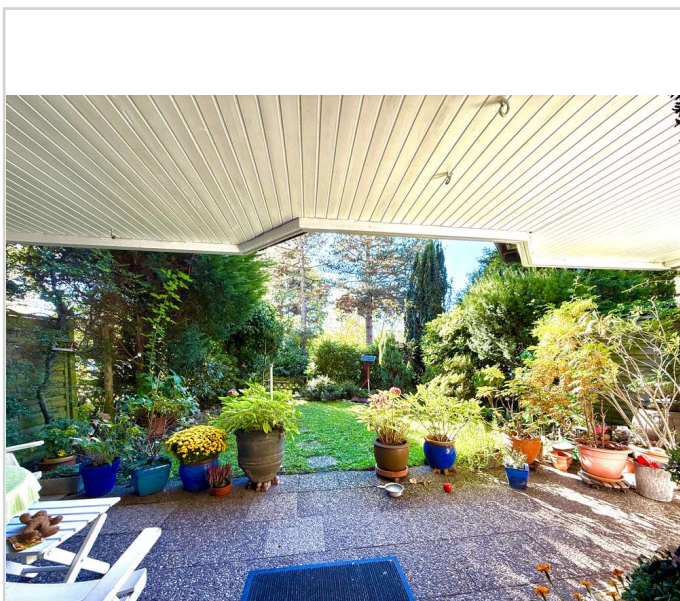
Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?  
Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

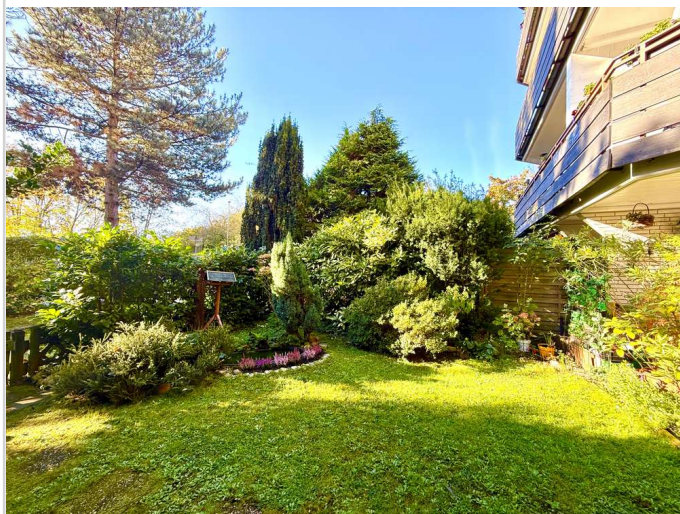
Hier geht es direkt zu unserer kostenlosen Online-Wohnmarktanalyse: [WWW.IMMOBILIENBOERSE-](http://WWW.IMMOBILIENBOERSE-)

[SCHWARZ.COM//WERTERMITTLUNG](http://SCHWARZ.COM//WERTERMITTLUNG)

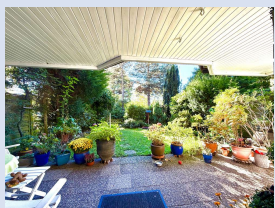
Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



Terrasse



## Kaufpreisangebot erwünscht Gartenwohnung mit TG -Kapitalanlage - jetziger Eigentümer wird Ihr Mieter



40625 Düsseldorf

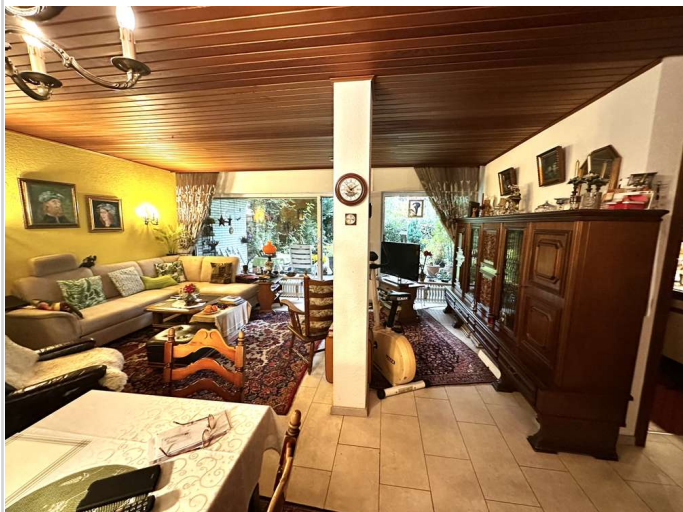
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 82,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Hinterer Garten



Wohnzimmer

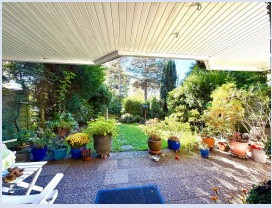


Wohnzimmer



Essbereich

## Kaufpreisangebot erwünscht Gartenwohnung mit TG -Kapitalanlage - jetziger Eigentümer wird Ihr Mieter



40625 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 82,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche

## Kaufpreisangebot erwünscht Gartenwohnung mit TG -Kapitalanlage - jetziger Eigentümer wird Ihr Mieter



40625 Düsseldorf

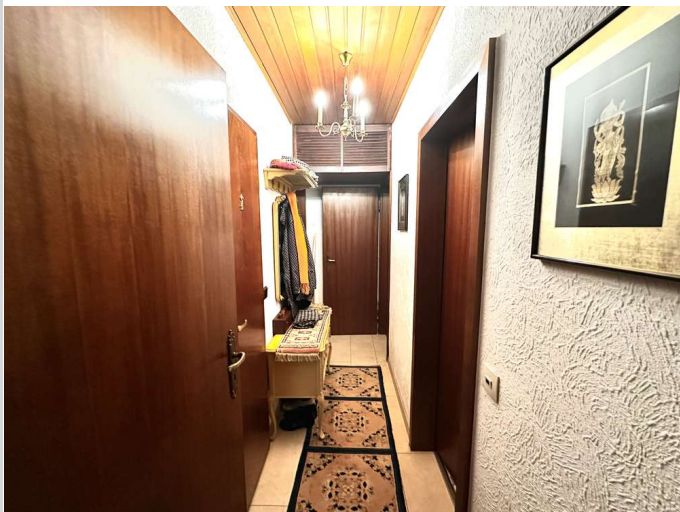
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 82,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Küche

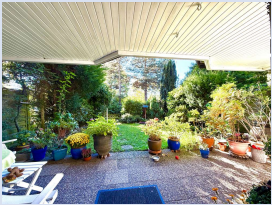


Flur



Flur

Kaufpreisangebot erwünscht Gartenwohnung mit TG -Kapitalanlage - jetziger Eigentümer wird Ihr Mieter



40625 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 82,00 m²  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

