



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

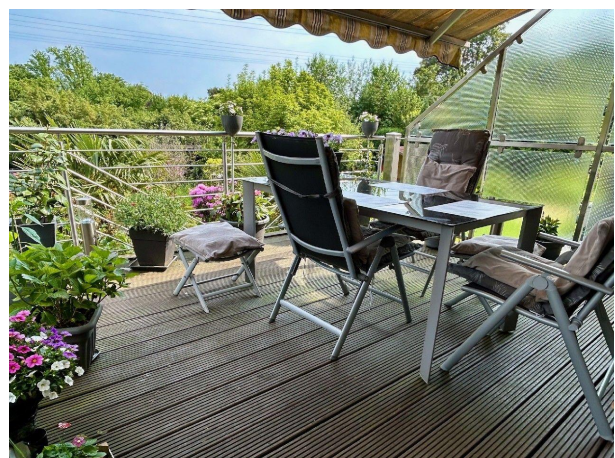
**Tolle Perspektive! Dreifamilienhaus auf
einem Erbbaugrundstück in begehrter
Lage von D`dorf Wersten**

Objekt-Nr.:

67284-7965

Haus zum Kauf

in 40589 Düsseldorf - Wersten





Details

Kamin

Wasch/Trockenraum

Gäste-WC

Erbpacht

2.852 €

Wohnfläche (ca.)

221 m²

Zimmer

8

Nutzfläche (ca.)

80 m²

Grundstück (ca.)

735 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Wohneinheiten

3

Baujahr

1962

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Bei diesem Immobilienangebot handelt es um eine großzügige Doppelhaushälfte mit drei hochwertig ausgestatteten Wohnungen auf einem wunderschönen Südgrundstück (Erbbaurecht) mit Blick ins Grüne. Das Haus ist 1962 erbaut worden und wurde ab dem Jahre 1998 umfangreich renoviert und um eine Dachgeschosswohnung erweitert. Der Allgemeinzustand ist durchgehend sehr hochwertig und gepflegt.

Die durch die Eigentümerin genutzte Wohnung im Erd- und Gartengeschoss mit Terrasse und alleiniger Gartennutzung steht mit 3 Zimmern dem Erwerber zur Verfügung und bietet die Möglichkeit zur direkten Eigennutzung. Die beiden weiteren Wohnungen im 1. und 2. OG sind über ein neutrales Treppenhaus zu erreichen und aktuell vermietet. Eine spätere Zusammenlegung der Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist möglich.

Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit Zufahrt, die ebenfalls zeitnah frei übergeben werden kann.



Mit der aktuell freiwerdenden Eigentümerwohnung bietet dieses Haus die idealen Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen in Kombination mit einer anteiligen Fremdvermietung und den damit verbundenen steuerlichen Vorteilen. Die Netto-Mieteinnahmen der zwei vermieteten Wohnungen betragen ca. Euro 15.000,00 netto im Jahr.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von etwa 735,00 m² und ist ideal zugeschnitten. Es handelt sich um ein Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von 36 Jahren und einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von Euro 2.852,00. Ein Ankauf des Grundstückes war in der Vergangenheit möglich und bietet eine weitere und zukünftige Perspektive.

Hier bietet sich die Gelegenheit eine Immobilie mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Für die Großfamilie, Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder wie in der aktuellen Nutzung mit anteiliger Fremdvermietung sind Ihre Optionen in allen Lebensphasen.

Ausstattung

- Baujahr 1962
- massiv mit Vollunterkellerung errichtet
- im Jahre 1998 um einen Dachgeschossausbau erweitert
- fortlaufend instandgehalten - die letzten umfangreichen Renovierungen erfolgten 1998 und Anfang der 2000 Jahre
- aktuell als Dreifamilienhaus genutzt mit einer freiwerdenden Eigentümerwohnung im Hochparterre und im Gartengeschoss mit alleiniger Gartennutzung und traumhafter Terrasse
- die Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind seit 2009 und 2016 vermietet. Die Mietverhältnisse sind vom Erwerber zu übernehmen
- Gaszentralheizung
- aktuell 8 Zimmer, 3 Bäder, Gäste-WC sowie die Möglichkeit des Ausbaus eines weiteren Duschbad stehen insgesamt zur Verfügung
- Terrassen und Balkon mit wunderschönem Blick in den Garten und ins Grün (Südausrichtung)
- Unterkellerung mit diversen Abstellmöglichkeiten, Waschküche und einem weiteren Zugang zum Garten
- Doppelgarage

Aufteilung:

- 3 Zimmer im Erdgeschoss und Gartengeschoss, Terrasse, alleinige Gartennutzung, freiwerdend
- 3 Zimmer im Obergeschoss, Balkon, ca. 84 m² Wohnfl., vermietet
- 2 Zimmer im Dachgeschoss, Terrasse, ca. 56,00 m² Wohnfl., vermietet



Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren!

Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionsfrei!

Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 17.05.2024

Endenergiebedarf Wärme: 205 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr: 1962

Lage & Umgebung

40589 Düsseldorf - Wersten

Der Stadtteil Wersten liegt im Süden von Düsseldorf und bietet eine ausgezeichnete Wohnlage, insbesondere für Familien. Die reine Anwohnerstraße Am Haferkamp ist zentral in Wersten gelegen und profitiert von einer Vielzahl von Annehmlichkeiten und guten Verkehrsanbindungen.

Im Nahbereich befinden sich mehrere Supermärkte, Geschäfte und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Universität befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern gibt es eine gute Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung.

Wersten zeichnet sich zudem durch seine grüne Umgebung aus. Der nahegelegene Südpark sowie die Rheinauen im nahegelegenen Stadtteil Himmelgeist bieten reichlich Platz für Freizeitaktivitäten im Freien, wie Spaziergänge, Joggen oder Fahrradfahren. Für Familienausflüge eignet sich der Benrather Schlosspark mit seinem beeindruckenden Schloss und dem dazugehörigen Tierpark.

Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die nächste Straßenbahnhaltestelle, von der aus man bequem das Stadtzentrum von Düsseldorf erreichen kann, ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Autobahnen A46 und A59 sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Pendler profitieren von einer schnellen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Hauptverkehrsadern.

Zusammenfassend bietet der Stadtteil Wersten eine ideale Wohnlage für Familien. Die gute Verkehrsanbindung, die umfangreiche Infrastruktur, die Nähe zur Uni und die grüne Umgebung machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

205 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

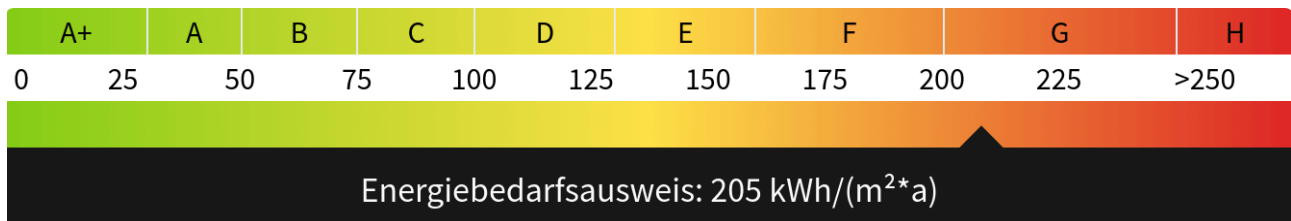
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

16.05.2034





Rückansicht



Frontansicht



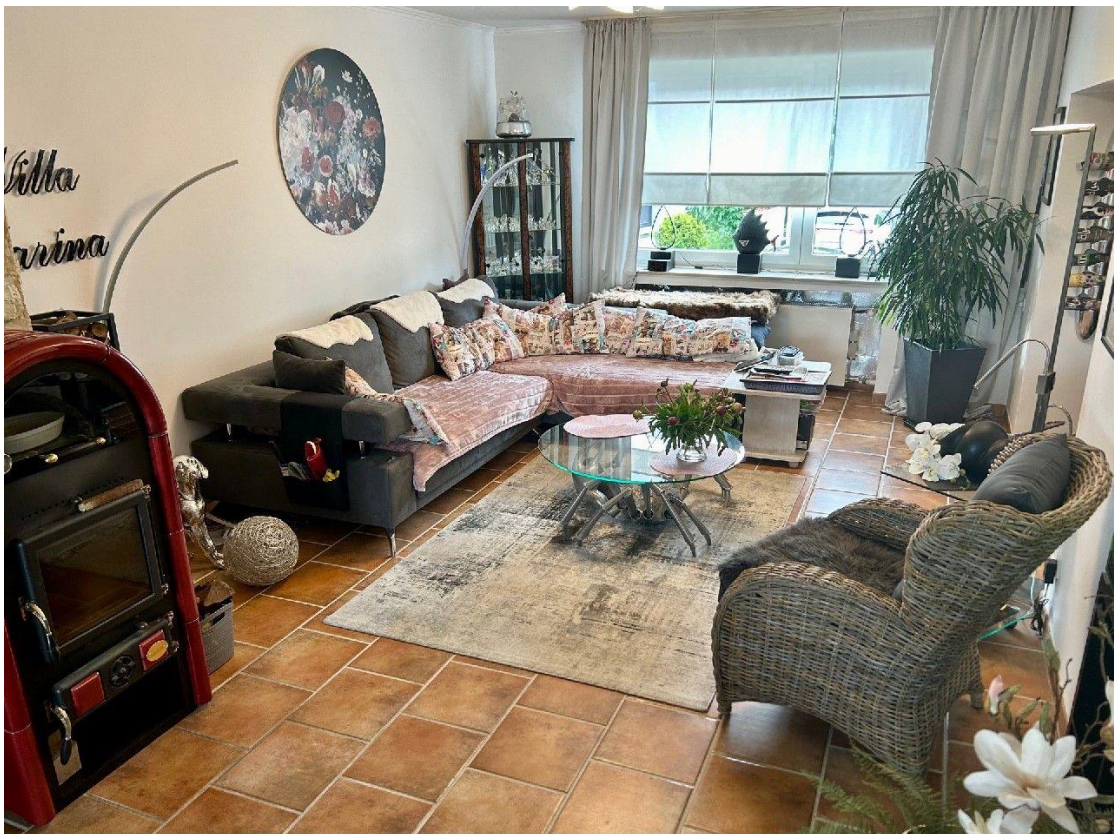
Terrasse Erdgeschosswohnung



Blick in den Garten



Garten mit Gartenteich



Wohnbereich Erdgeschoss



Essbereich Erdgeschoss



Duschbad Erdgeschosswohnung



Wohnen Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



Kontakt

Schnorrenberger Immobilien GmbH und Co. KG

Kaiserstraße 25

40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-58050529

E-Mail: info@schnorrenberger.de

Ihr Ansprechpartner

Jochen Wesseling

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

