

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Attraktive Eigentumswohnung in
Ortskernnähe mit 2 Balkonen und
Garage!**

Objekt-Nr.:
20023-K240601

Wohnung zum Kauf

in 40489 Düsseldorf





Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

115 m²

Zimmer

3

Etage

0

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Wohneinheiten

6

Anzahl Balkone

2

Baujahr

1972

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Fenster

Beschreibung

Ihr neues Investment in grüner Lage!

Diese charmante, aktuell vermietete Eigentumswohnung in Düsseldorf-Angermund bietet eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger oder zukünftige Selbstnutzer, die Wert auf Wohnkomfort und eine naturnahe Umgebung legen. Mit einer großzügigen Wohn-/Nutzfläche von ca. 115 m² präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, praktische Extras und eine ruhige Lage in einem der grünsten Stadtteile Düsseldorfs.

Die Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: Ca. 115 m² verteilt auf 3-4 Zimmer ideal für Paare oder kleine Familien.
- Lage: Hochparterre, mit bequemen Zugang und angenehmem Wohnkomfort.



- Balkone: Zwei großzügige Balkone bieten Blick ins Grüne und laden zum Entspannen ein.
- Großzügiges Bad: Modernes, großes Badezimmer mit Platz für Wellness-Momente.
- Hobbyraum: Ein großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss bietet zusätzliche Fläche (ca. 34m²), sei es als Homeoffice, Fitnessraum oder Abstellfläche.
- Garage: Eigene Garage für sicheren Stellplatz und zusätzlichen Komfort.
- Grüne Lage: Kurze Wege zu Spazierwegen, den Angermunder Seen und Natur ideal für Erholung und Freizeit. Freizeitangebote wie Tennis und Reitsport in unmittelbarer Umgebung.

Aktuelle Nutzung und Renditepotenzial

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet Ihnen eine solide Investitionsmöglichkeit mit attraktivem Mietpotenzial. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich ein Objekt in einer der besten Wohnlagen Düsseldorfs zu sichern sei es als Kapitalanlage oder als zukünftiges Eigenheim.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, verzichten wir auf Innenaufnahmen der Wohnung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Immobilie in Düsseldorf-Angermund!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

- umfassende Renovierung 2010: Badezimmer, Fenster, Türen, Elektro
- aktuell 2 Zimmer + Hobbyraum
- gepflegt und regelmäßig instandgehalten
- derzeitige Nutzung: vermietet
- 2 Balkone
- 1 helles Badezimmer
- 1 Einzelgarage
- Zentralheizung



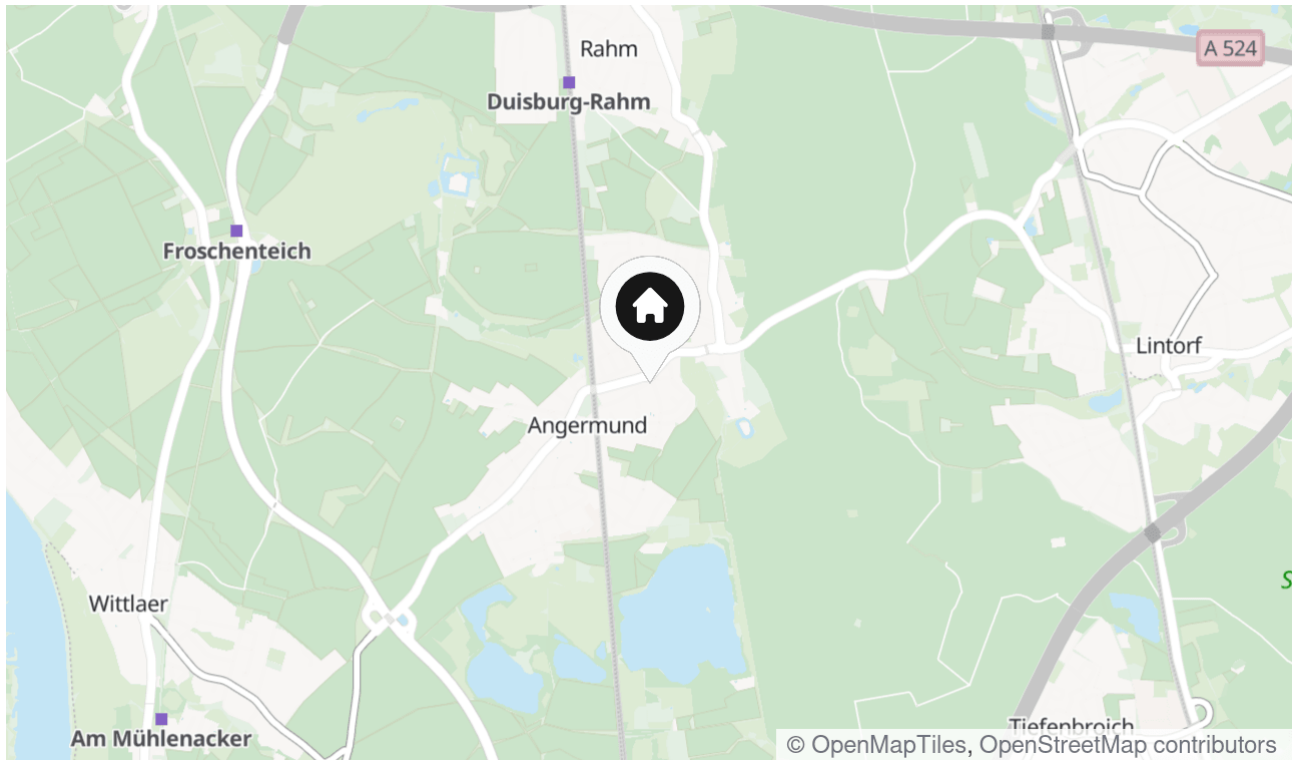
Lage & Umgebung

40489 Düsseldorf

Angermund liegt strategisch günstig zwischen Düsseldorf und Duisburg und bietet eine exzellente Verkehrsanbindung. Der Stadtteil verfügt über einen eigenen S-Bahnhof, von dem aus man das Düsseldorfer Stadtzentrum in etwa 15 Minuten und den Hauptbahnhof Duisburg in rund 10 Minuten erreichen kann. Zudem ist die Nähe zu den Autobahnen A3 und A52 ein weiterer Pluspunkt, der schnelle Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet eine perfekte Anbindung für Geschäftsreisende und Urlauber.

Für Familien ist Angermund besonders attraktiv dank der zahlreichen Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen in der Umgebung. Zudem profitieren Bewohner von einem breiten Angebot an Freizeit- und Sporteinrichtungen. Der Angermunder See und die umliegenden Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Sportvereine, Tennisplätze und Reitställe bieten weitere Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Düsseldorf-Angermund bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die umfassende Infrastruktur und das reichhaltige Freizeit- und Kulturangebot machen Angermund zu einem äußerst attraktiven Wohnort. Hier genießen die Bewohner die Vorzüge einer ruhigen, grünen Umgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten und die Nähe zur Großstadt verzichten zu müssen. Angermund ist der perfekte Ort für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

129 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

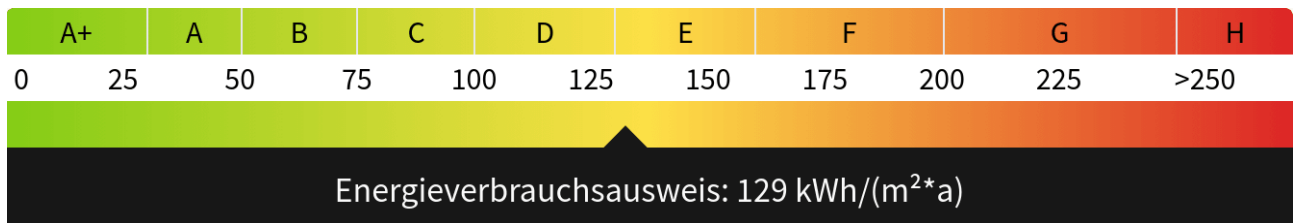
Öl

Wesentlicher Energieträger

Öl

Gültig bis

26.02.2029





Rückansicht



Balkon



Balkon Schlafzimmer



Frontansicht



Garagen



Exposplan, nicht maßstäblich

Grundriss



Kontakt

mahlmann thiele immobilien gmbh

Kreuzbergstr. 3

40489 Düsseldorf

Telefon: 0211-4022000

E-Mail: info@mahlmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Tanja S. Thiele

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

