



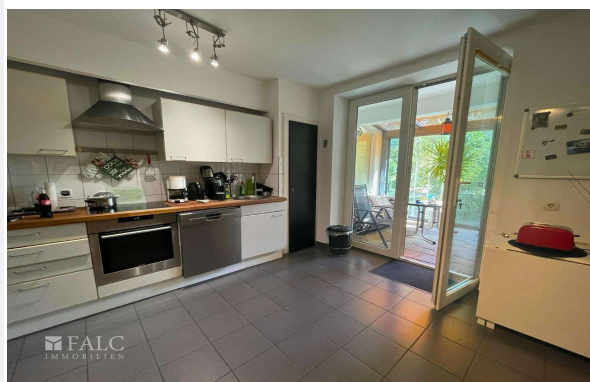
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer FALC-AnGr-71139

**Eigennutzer aufgepasst! Dreiparteienhaus in begehrter Lage**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**Auf Anfrage**  
**7,14% inkl. MwSt.**

[Online ansehen](#)

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)



<b>Wohnfläche</b>	<b>234,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>518,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1939</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.04.2031</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>18.11.2013</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Diese Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Düsseldorf, die durch ihre hervorragende Anbindung und vielfältige Infrastruktur sowie der fußläufigen Nähe zum Rhein besticht. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.*

*Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders vorteilhaft. Ein Kindergarten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, während die GGS Beckbusch-Schule ebenfalls schnell erreichbar ist. Dies macht die Immobilie ideal für junge Familien, die Wert auf eine gute Bildungsinfrastruktur legen.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bushaltestellen und U-Bahn-Stationen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglicht. Auch die Autobahn ist gut erreichbar, was die Lage für Pendler besonders attraktiv macht. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 10 Autominuten zu erreichen, was für Vielflieger von Vorteil ist.*

*Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe vorhanden. Ein Aldi Süd befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie mehrere Bäckereien und Apotheken. Diese Vielfalt an Geschäften sorgt dafür, dass alle wichtigen Besorgungen schnell und unkompliziert erledigt werden können.*

*Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz. In der Umgebung gibt es mehrere Restaurants, die zu kulinarischen Entdeckungen einladen. Zudem sind Spielplätze und Parks in der Nähe, die für Erholung und Freizeitaktivitäten genutzt werden können. Die Nähe zu kulturellen und sportlichen Einrichtungen rundet das Angebot ab und macht die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Das charmante Stadthaus aus dem Jahr 1939 mit einem nach Südwesten ausgerichteten Garten bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und bei alleiniger Nutzung ausreichend Platz und Potenzial. Die Wohnfläche von rund 234 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt drei Etagen. Diese können als Mehrgenerationenhaus genutzt oder alternativ auch teilweise vermietet werden.*

*Der Eingangsbereich führt Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus Sie alle wichtigen Räume erreichen. Links befindet sich das einladende Wohnzimmer mit Wintergarten, das mit großen Fenstern viel Tageslicht bietet. Angrenzend finden Sie die Küche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und einen weiteren direkten Zugang zum Wintergarten bietet. Dieser Raum ist ideal für entspannte Stunden mit Blick in den Garten. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Schlafzimmer, das vielseitig genutzt werden kann, sowie ein Badezimmer mit Badewanne.*

*Die Treppe im Flur führt Sie in das erste Obergeschoss, wo Sie eine ähnliche Raumaufteilung wie im Erdgeschoss finden. Anstelle des Wintergartens verfügt diese Etage über einen großzügigen Balkon mit herrlichen Blick in den Garten.*

*Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer, eine Küche und eine Loggia.*

*Der Spitzboden ist modern ausgebaut und bietet, da er nichts als Wohnfläche gerechnet werden darf, weiteren Stauraum.*

*Im Kellergeschoss stehen Ihnen neben der Waschküche und dem Heizungsraum noch drei weitere Kellerräume zur Verfügung.*

*Der Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen.*

*Das Haus wird derzeit teilweise vermietet und eigengenutzt. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet, die Wohnung im Erdgeschoss wird durch den Eigentümer bewohnt und wird daher mit Verkauf frei. Bei den Mietverträgen handelt es sich um Pauschalmieten, eine Nebenkostenabrechnung wird aktuell nicht erstellt.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

*\* Pauschalmiete der Wohnung im 1.OG, rd. 73m<sup>2</sup>: 1.000,-€ zzgl. 270,-€ NK*

*\* Pauschalmiete der Wohnung im Dachgeschoss, rd. 55m<sup>2</sup>: 700,-€ zzgl. 300,-€ NK*

- *Wohnfläche: rd. 234 m<sup>2</sup>*
- *drei Wohnungen + Spitzboden*
- *Anzahl der Zimmer: 7*
- *Baujahr: 1939*
- *Stromleitungen 2019 / 2020 erneuert*
- *Flur 2019 / 2020 renoviert und modernisiert*
- *Dachgeschoss 2019 / 2020 renoviert und modernisiert*
- *Fenster im Flur 2018 erneuert*
- *Energieeffizienzklasse: D*
- *Balkon und Loggia vorhanden*
- *Keller vollunterkellert mit Pumpensumpf*
- *Garten vorhanden*
- *Heizung: Ölzentralheizung (sollte erneuert werden); Öltankfassungsvermögen rd. 5.600 ltr.;*  
*Leitungen für Gas liegen*
- *Bodenbeläge: Parkett und Fliesen*
- *Fenster: Große Fensterfronten für viel Tageslicht*
- *Zusätzliche Ausstattung: Wintergarten*
- *Außenbereich: Gepflegter Garten mit Terrasse und Gartenhütte*
- *Vorgarten mit einem Stellplatz*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.**

**Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

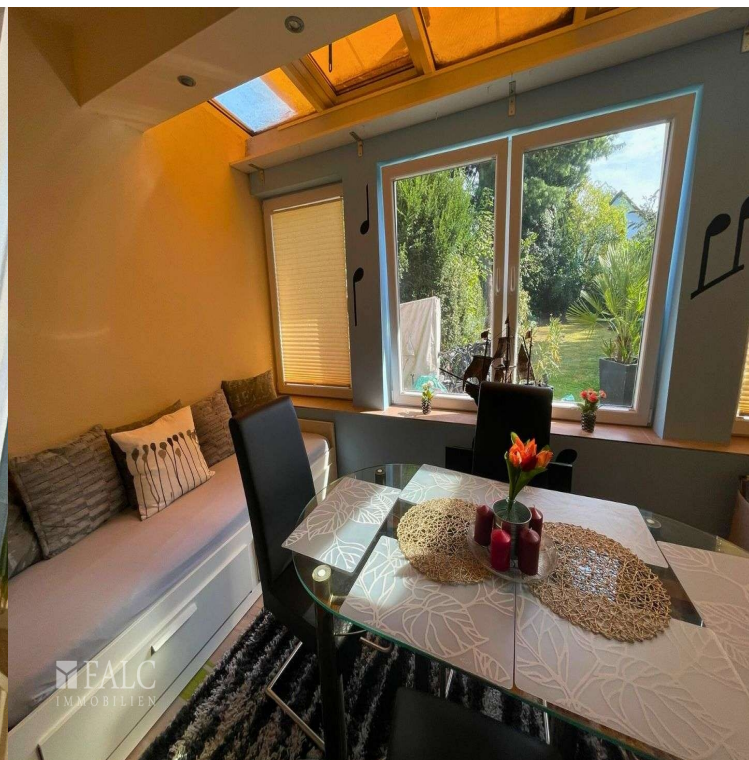
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

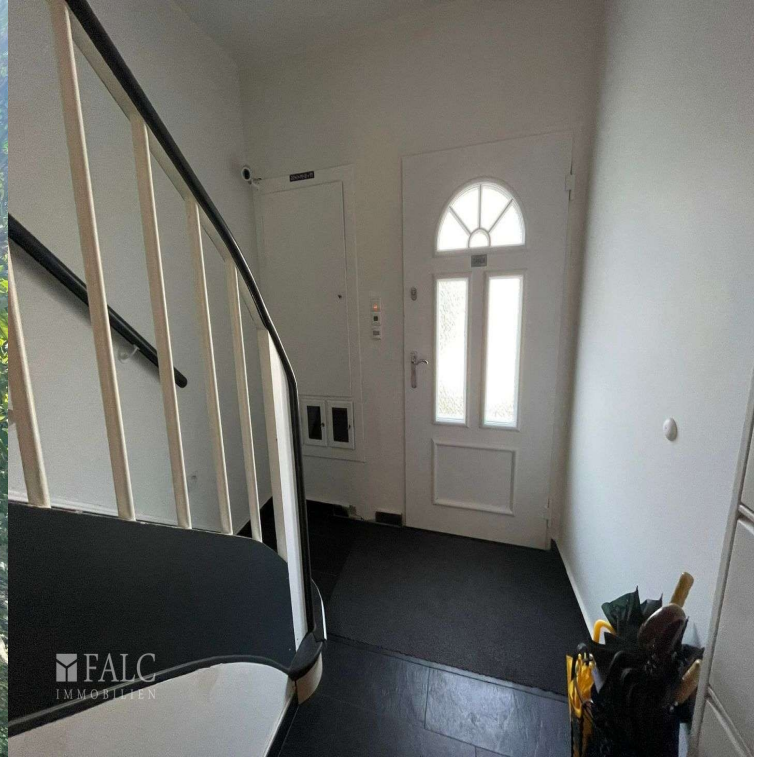
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

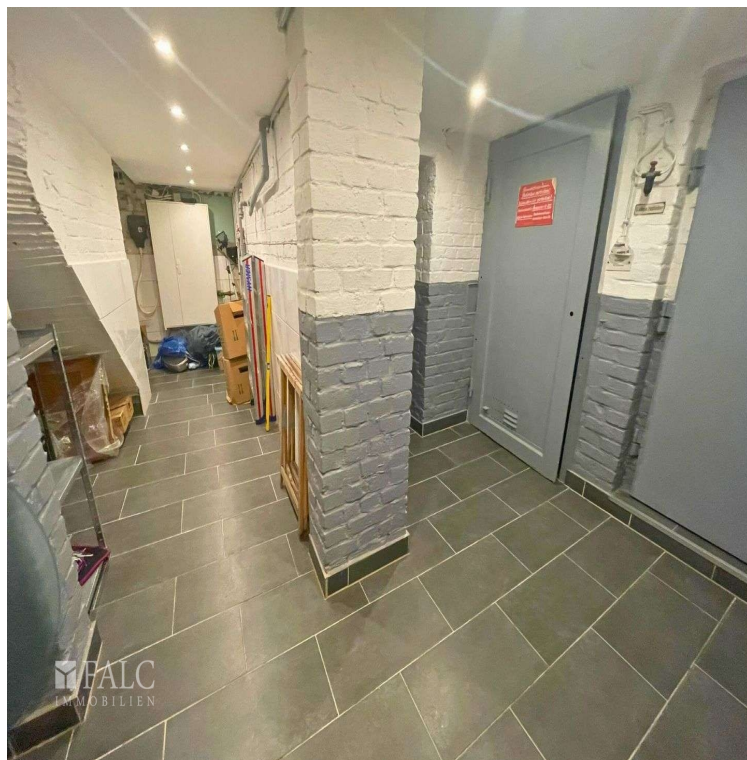
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)