

# Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

## Heute kaufen und später einziehen! Vermietetes Reihenendhaus in Düsseldorf Angermund

### Objektdaten:

Kaufpreis €	598000
Zimmer	5
Baujahr	1979
Wohnfläche m <sup>2</sup>	133
Garagen	1



### Energieausweis

Ausweisart	Verbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Gas
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Baujahr Heizung	1979
Endenergieverbrauch	218 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

### Objektdaten

Objektnummer	67284-7946
Objektart	Haus
Ort	Düsseldorf
Nutzung	Anlage, Wohnen
Zimmer	5
Wohnfläche	133
Baujahr	1979
Bezug	vermietet
Provision	EUR14.000.00 inkl. 19% MwSt.

# Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

Kaufpreis 598000

## Ausstattung und Merkmale

Zustand	Gepflegt
Heizung	Gas
Garage	1
Nutzfläche	60
Grundstück	380

## Objektbeschreibung:

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Reihenendhaus in gesuchter und ruhiger Lage von Düsseldorf Angermund. Das Haus liegt an einem Anliegerweg neben einer öffentlichen Grünanlage inmitten eines Wohngebietes, welches Ende der siebziger Jahre erschlossen wurde. Gebaut wurde die Immobilie in zweigeschossiger, massiver Bauweise mit Satteldach und einer Vollunterkellerung. Der Grundriss und die Raumaufteilung sind ideal und bietet auch einer Familie mit 2 bis 3 Kindern ausreichend Platz und Räumlichkeiten. Ein offenes Kaminzimmer sorgt für Behaglichkeit in den Wintermonaten. Die Immobilie ist seit 2016 vermietet und das Mietverhältnis ist vom Erwerber zu übernehmen. Eine Eigennutzung kann erst nach Auszug des Mieters gewährleistet werden. Gerne stehen wir Ihnen diebezüglich für weitere Fragen zur Verfügung.

## Ausstattung:

- massiv errichtetes Reihenendhaus - 5 Zimmer inklusive Studio - ideale Raumaufteilung - Vollunterkellert - Kamin  
- 2 Bäder zzgl. Gäste WC - Gaszentralheizung - Garage Die Immobilie ist aktuell vermietet.

## Lage:

Angermund ist der nördlichste Stadtteil von Düsseldorf und liegt auf halber Strecke zwischen den Stadtzentren von Düsseldorf und Duisburg. Angermund hat rund 7000 Einwohner, umfasst eine Fläche von 13,29 Quadratkilometern und liegt im Düsseldorfer Stadtbezirk 5. Die vormals selbstständige Gemeinde im Amt Angerland wurde am 1. Januar 1975 nach Düsseldorf eingemeindet. Angermund ist telefonisch dem Duisburger Ortsnetz zugeordnet und hat mit 0203 als einziger Stadtteil eine andere Vorwahl als der Rest des Düsseldorfer Stadtgebietes. Traumhafte Spaziergänge an den Rheinweisen oder mit dem Fahrrad am Rhein entlang - die Natur vor der Haustür mit den umliegenden Wäldern und Badeseen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das kleine Ortszentrum mit einem Supermarkt, Bäckerei, Eisdiele, Restaurants, Kindergärten und einer Grundschule bietet eine ideale Infrastruktur für die täglichen Bedürfnisse. Bis zum Stadtzentrum

# Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · [www.wgb-mainzer.de](http://www.wgb-mainzer.de)

Düsseldorf sind es nur ca.12 km und in nur wenigen Minuten mit der S-Bahn oder mit dem Auto erreicht.

## Sonstige Angaben:

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! 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. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt. Maklerprovision: Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar. Der Käuferanteil beträgt Euro Tsd. 14.000,00 pauschal inkl. Mehrwertsteuer und ist fällig, verdient und zahlbar mit Abschluss des Kaufvertrages. 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: Verbrauchsausweis gültig von: 24.03.2024 Endenergieverbrauch Wärme: 218 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: F Baujahr: 1979

# Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

**RDM** RING DEUTSCHER MAKLER  
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · [www.wgb-mainzer.de](http://www.wgb-mainzer.de)



# Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

**RDM** RING DEUTSCHER MAKLER  
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · [www.wgb-mainzer.de](http://www.wgb-mainzer.de)



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

**RDM** RING DEUTSCHER MAKLER  
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · [www.wgb-mainzer.de](http://www.wgb-mainzer.de)



# Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · [www.wgb-mainzer.de](http://www.wgb-mainzer.de)

## Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie und hier nicht fündig geworden?

Wir haben eine weitere große Auswahl an Kauf- und Mietobjekten

– aufgrund der ständig wechselnden Angebote ist es nicht möglich, hier alle Objekte zu veröffentlichen.

Bitte kontaktieren Sie uns, gerne kümmern wir uns auch um Ihr Anliegen und versuchen auch Ihren Wohnraum zu verwirklichen.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei Fragen zur Finanzierung.

Nutzen Sie unsere 25-jährige Erfahrung. Vertrauen Sie uns.

### Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

#### **Stefan Schleich**

**Geschäftsführer WGB und BFC  
Fachwirt der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft Haus- u.  
Wohnungseigentumsverwalter IHK**

Tel.: 02961 / 976436

Email: [stefan.schleich@](mailto:stefan.schleich@wgb-mainzer.de)

[wgb-mainzer.de](http://wgb-mainzer.de)

### Ihr Ansprechpartner für die Vermietung:

#### **Simone Schleich**

**geprüfte Immobilienverwalterin EBZ**

Tel.: 02961 / 976433

Email: [simone.schleich@](mailto:simone.schleich@wgb-mainzer.de)

[wgb-mainzer.de](http://wgb-mainzer.de)