

# Exposé

## Penthouse in Düsseldorf

### Helles Penthouse mit Südwest-Dachterrasse und ruhiger Lage - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-316965**

### Penthouse

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Regier

Linienstraße 43  
40227 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	199 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die eine helle, ruhige und sonnige Wohnlage in bester zentraler Lage suchen.

Ich selbst habe mich hier so richtig wohl gefühlt und vor allem die sonnigen Tage auf der Dachterrasse lesend, sonnend, oder mit Freunden grillend genossen. Da ich nicht mehr in Düsseldorf wohne, suche ich eine schöne Dachterrassenwohnung an meinem neuen Wohnort.

Die Wohnung ist sehr ruhig in der 6ten Etage gelegen. Die sonnige Dachterrasse geht in einen Innenhof. Die Straße vor dem Haus ist ruhig mit nur wenig Verkehr.

- 1 Geräumiges Schlafzimmer mit großem Einbauschränk
- 1 Wohnzimmer
- 1 Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken
- 1 Küche - neue Einbauküche gehört zur Wohnung
- 1 Flur mit 2 großen Einbauschränken
- 1 Kellerraum von ca. 5 qm. (Kaum nötig, wegen den großen Einbauschränken.)
- Und vor allem eine traumhafte 12 qm Dachterrasse nach Südenwesten (Abendsonne) mit Blick auf den Fernsehturm
- Es gibt keinen Aufzug

## Ausstattung

Die Einbauküche von 2017 ist im Preis enthalten. Dank der geräumigen Einbauschränke besteht kaum Bedarf an zusätzlichem Stauraum oder einem weiteren Kleiderschrank.

Die Markise lässt sich elektrisch betreiben.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist leerstehend und kann unmittelbar nach Kaufvertragsabschluss und Zahlung des Kaufpreises bezogen werden.

Küche, elektrische Markise, sämtliche Einbauschränke sowie kleinere Möbelstücke sind im Kaufpreis inbegriffen. Dadurch kann unter anderem noch die Grunderwerbssteuer gesenkt werden.

Für den Kauf fällt keinerlei Käuferprovision, Maklercourtage oder Ähnliches an.

Es besteht eine potenzielle Mietrendite von 4.5 %. \*

\* Im Juli 2024 haben wir die Wohnung testweise auf dem Mietmarkt für 950 € kalt inseriert und dutzende Anfragen in kürzester Zeit erhalten.

Die nicht auf die Mieterübertragbaren Hauskosten betragen 2022 monatlich 93.2 €. Abzüglich dieser Kosten und dem Kaufpreis von 229000 €, ergibt sich die Mietrendite von: 4.5 %.

Zusätzlich bieten wir eine zweite, ebenfalls leerstehende Wohnung auf derselben Etage privat zum Verkauf an. Die Wohnungstüren sind einen Meter von einander entfernt. Auf diese Wohnung fällt ebenfalls keine Provision an. Beim Kauf beider Wohnungen gleichzeitig gestatten wir einen Gesamt-Rabatt von 10.000 €.

Hier ist der Link zu dieser Wohnung:

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/317349/>

Wenn sie sich für die Wohnung interessieren, schreiben sie uns bitte:

- Ob sie selbst Interesse an einem Kauf haben, oder die Wohnung für jemand anders besichtigen wollen.
- Wenn sie die Wohnung für jemanden anders besichtigen wollen, dann schreiben sie mir bitte in welchem Verhältnis sie zu dieser Person stehen. Insbesondere, ob sie Makler für diese Person sind.
- Ob sie die Wohnung selbst bewohnen oder vermieten wollen.
- Ihren Wunschtermin zur Besichtigung.
- Ihre Telefonnummer und Ihre Erreichbarkeit.

Anfragen von Maklern sind unerwünscht.

Um zu zeigen, dass Sie diese Anzeige auch gelesen zu haben und daher priorisiert behandelt zu werden, bitte ich sie ihr Anschreiben mit dem Wort "Pustebblume" zu beginnen.

## **Lage**

Sehr zentral

- 700 Meter Fussweg zum Hauptbahnhof
- 3.5 km zur Universität (12 min mit Fahrrad)
- Flughafen in 28 min zu Fuss und mit Bahn erreichbar
- Supermärkte, Discounter, Cafés, Restaurants, Bars, Ärzte und vieles mehr im Radius von einem Kilometer

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer möbliert

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer aktuell



Wohnzimmer möbliert



Wohnzimmer möbliert

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer möbliert



Schlafzimmer aktuell

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer aktuell

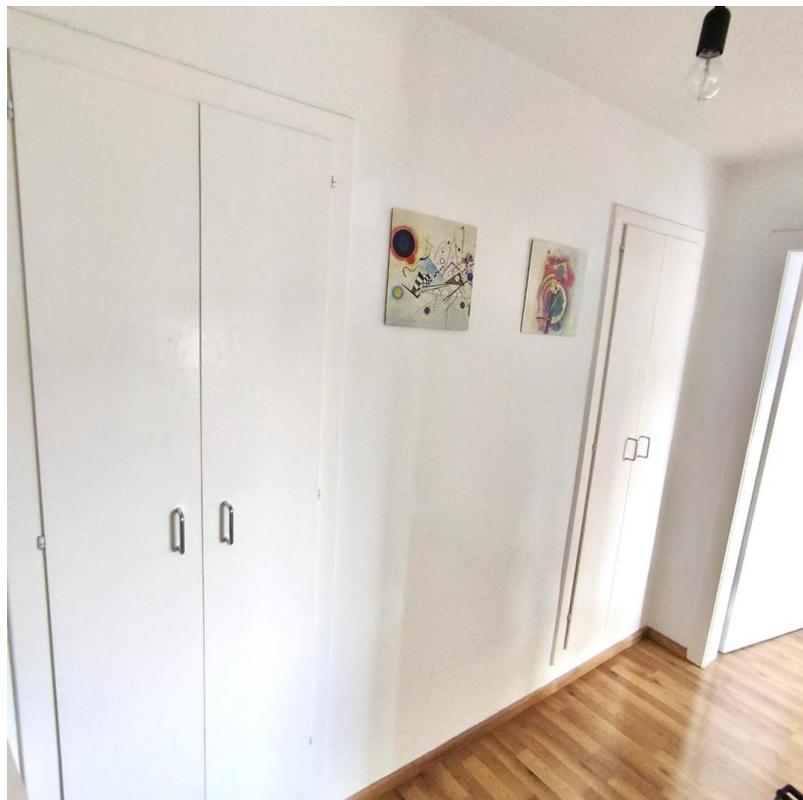


Küche aktuell

# Exposé - Galerie

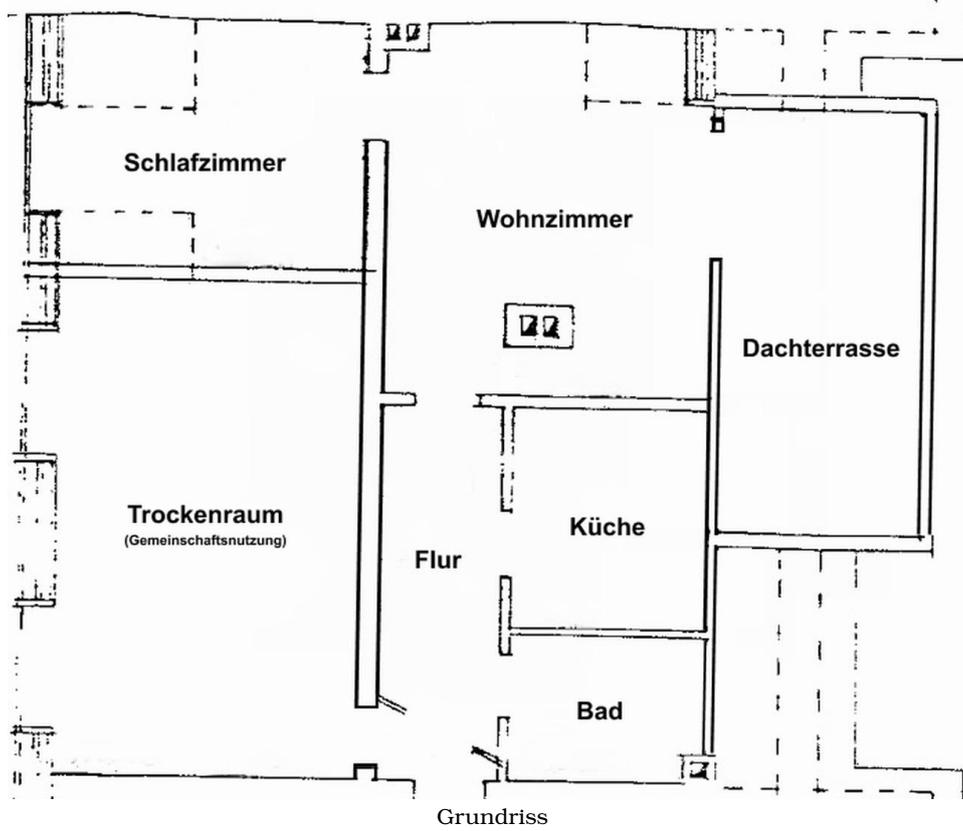


Bad aktuell



Flur Einbauschränke aktuell

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

