

# D-Golzheim- Schicke 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Rheinnähe



40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 49,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

Scout-ID: 147332473  
Objekt-Nr.: 09-11-23-1

Nutzfläche ca.: 8,00 m<sup>2</sup>  
Etage: 6  
Etagenanzahl: 7  
Schlafzimmer: 1  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Personenaufzug: Ja  
Objektzustand: Gepflegt  
Baujahr: 1960  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2022  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Öl  
Baujahr laut Energieausweis: 1960  
Stufenloser Zugang: Ja



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Eschenbach  
Herr Dipl.-Ing. Christof Eschenbach  
E-Mail: [info@immobilien-eschenbach.de](mailto:info@immobilien-eschenbach.de)  
Tel: +49 211 65852070  
Mobil: +49 163 6324419  
Fax: +49 211 65852069  
Web: <http://www.immobilien-eschenbach.de/>

Hausgeld: 206,00 EUR  
Mieteinnahmen pro Monat: 769,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57% inkl. 19% MwSt.

# D-Golzheim- Schicke 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Rheinnähe



40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 49,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die hier angebotene schicke 2-Zimmerwohnung liegt sich im beliebten Stadtteil Düsseldorf Golzheim nur ca. 500 Meter Luftlinie entfernt von Rhein und dem angrenzenden Rheinpark

Die ansprechende Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup> befindet sich im sechsten Geschoss eines 7 geschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr um 1960. und besticht durch die gehobene Innenausstattung sowie einen sehr gepflegten Zustand der Gemeinschaftsflächen.

Die Immobilie ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen.

Die Beheizung der Wohnung wird durch eine Ölzentralheizung sichergestellt.

Neben den beiden Wohnräumen verfügt die Wohnung über eine Küche, eine Diele und ein modernes Duschbad und last but not least über einen Kellerraum.

Der südlich ausgerichtete Balkon mit zusätzlichem wettergeschütztem Abstellbereich lädt zum Entspannen und Sonne tanken nicht nur in den Sommermonaten ein.

Die Wohnung ist derzeit an solvente Mieter mit einer Kaltmiete von 730,00 € zzgl. NK vermietet.

Zudem ist eine separate Lagerfläche im Untergeschoss des Hauses mit einer Größe von rd. 4qm zu einem Mietpreis von 39,00€ vermietet, so dass sich eine aktuelle monatliche Gesamtmiete von 769,00€ ergibt

Gemäß den Angaben des Eigentümers könnte die Kaltmiete per Indexvereinbarung per 01.01.24 auf 824,17 € zzgl. NK angepasst werden.

Zuzüglich der Lagerraummiete ergäbe sich nach Indexanpassung eine Gesamt-Kaltmiete von monatlich 863,17 € zzgl. NK bzw. jährlich rd. 10.350,00 € zzgl. NK.

Erwerben Sie hiermit eine vermietungssichere Geldanlage mit guter Rendite in einem der gefragtesten Stadtteile unserer Landeshauptstadt Düsseldorf.

## Ausstattung:

Die Wohnung wurde vom derzeitigen Eigentümer der Wohnung im Jahr 2022 saniert und vollständig modernisiert. Hier sind vor allem das neue Duschbad, sowie alle Bodenbeläge zu nennen.

Die Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

## Lage:

Die Immobilie liegt befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld n Düsseldorf Golzheim.

Düsseldorf Golzheim.

Mehrere Buslinien und die U-Bahnlinien U78 und U79 sind unweit des Objekts zu finden. und garantieren somit eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art.

Zu Fuß erreichen Sie einige Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und das Naherholungsgebiet Rheinpark mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten am Ufer des Rheins.

## Sonstiges:

Jegliches Anfordern unserer Angebote, schriftlich, per Email sowie auch mündlich bedeutet eine Auftragserteilung. Ist Ihnen das durch uns angebotene Objekt bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet uns dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Anderenfalls ist in jedem Fall bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision zu zahlen. Die Höhe der Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19 % gesetzliche MwSt.

Bitte beachten Sie die gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsbelehrung.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Eine Gewähr für die Vollständigkeit sowie für die Aktualität und Richtigkeit kann daher vom Anbieter des Objektes der Fa. Eschenbach Immobilien trotz sorgfältiger Ausarbeitung nicht übernommen werden.

## BESICHTIGUNGSTERMINE

Wir stehen Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins sowie für alle weiteren Fragen gerne zur Verfügung und melden uns umgehend nach Eingang Ihrer E-mail Anfrage bei Ihnen.

Ich freue mich bereits jetzt Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin kennen zu lernen.

Ihr  
Christof Eschenbach

ESCHENBACH IMMOBILIEN  
Mecklenburger Weg 3  
40468 Düsseldorf

## D-Golzheim- Schicke 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Rheinnähe

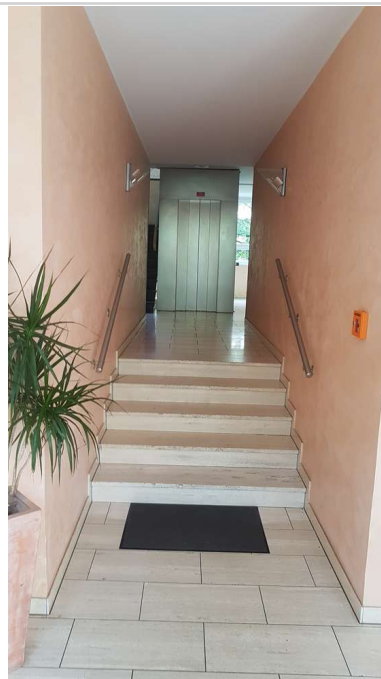


40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 49,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Ansicht



Treppenhaus



Treppenhaus



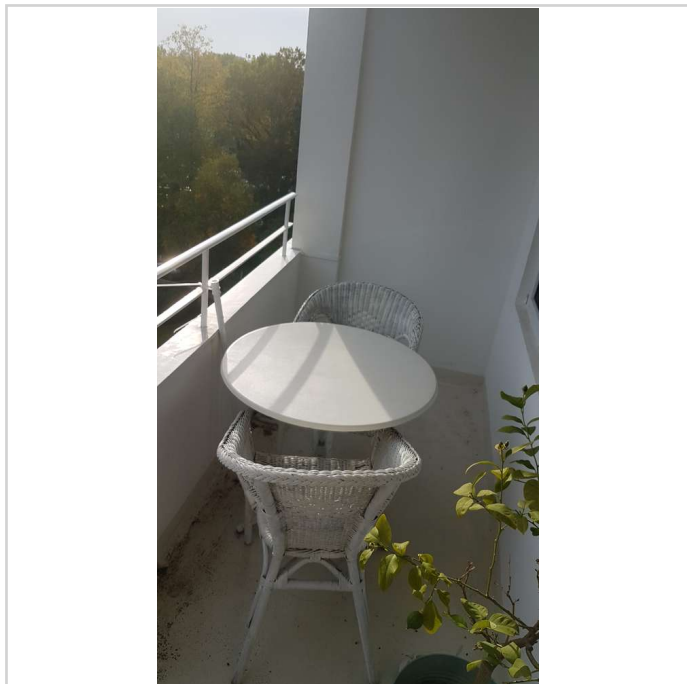
Balkon/ Aussicht

# D-Golzheim- Schicke 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Rheinnähe

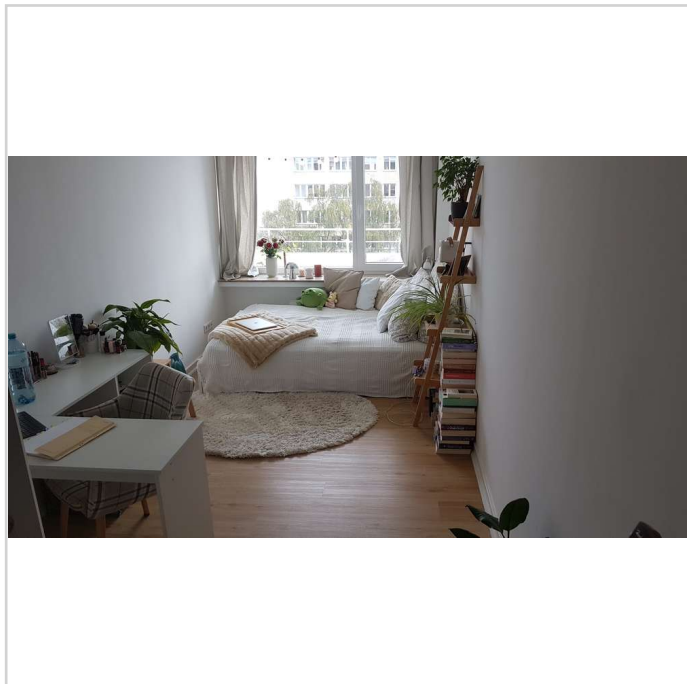


40474 Düsseldorf

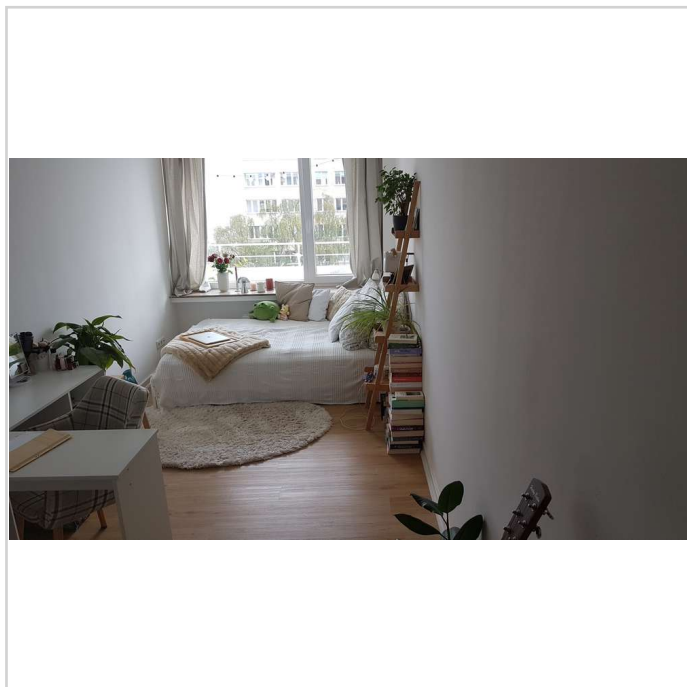
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 49,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



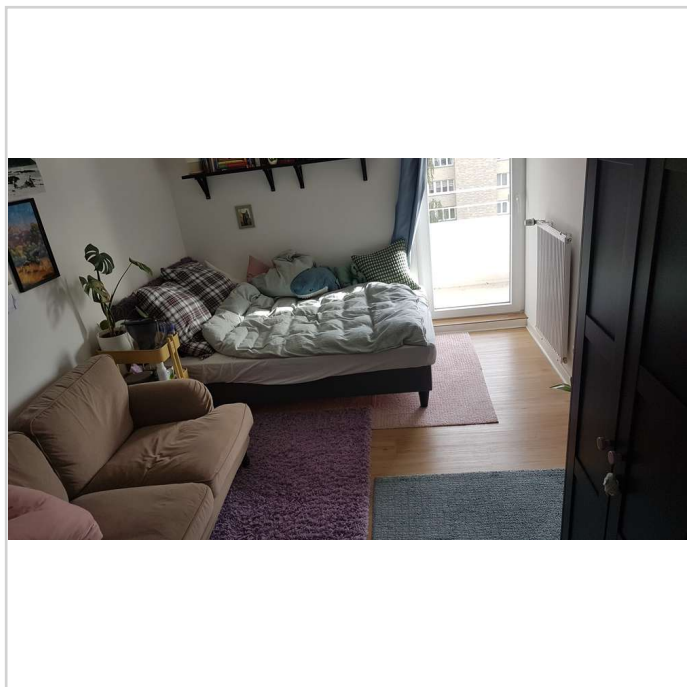
Balkon



Wohnraum-1



Wohnraum-1



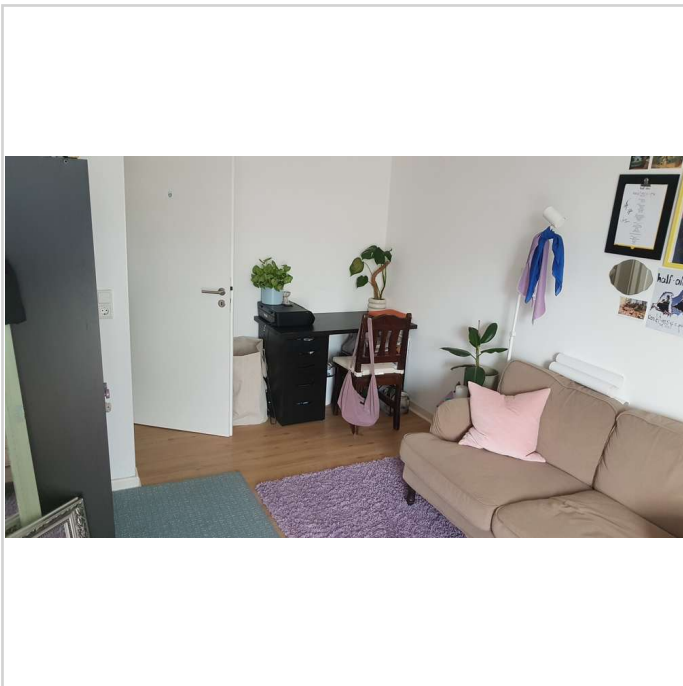
Wohnraum-2

# D-Golzheim- Schicke 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Rheinnähe

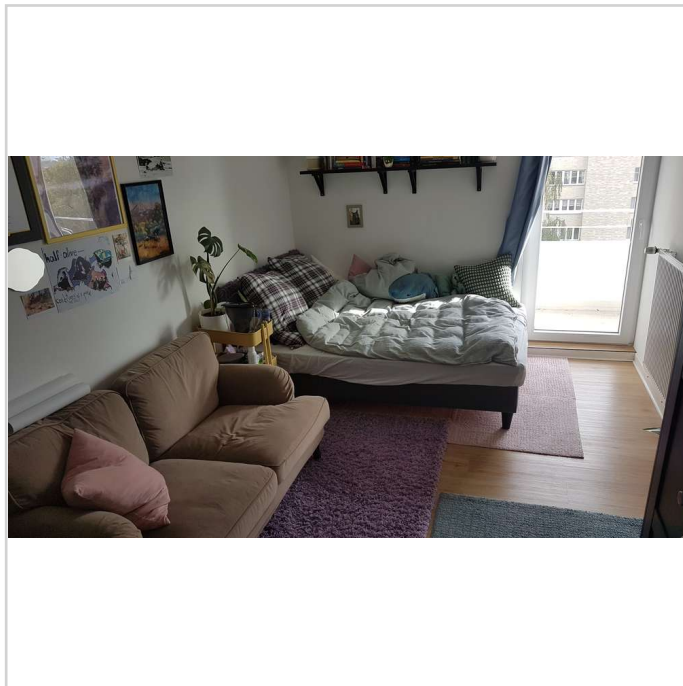


40474 Düsseldorf

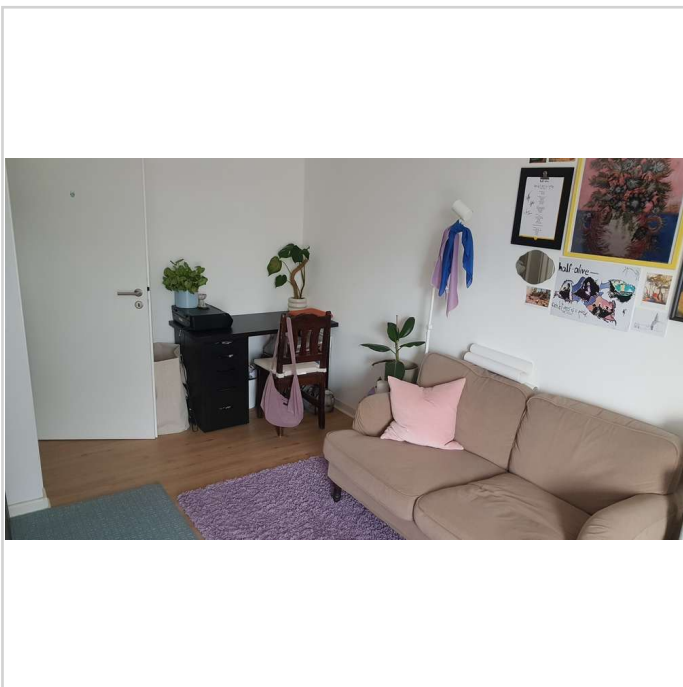
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 49,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



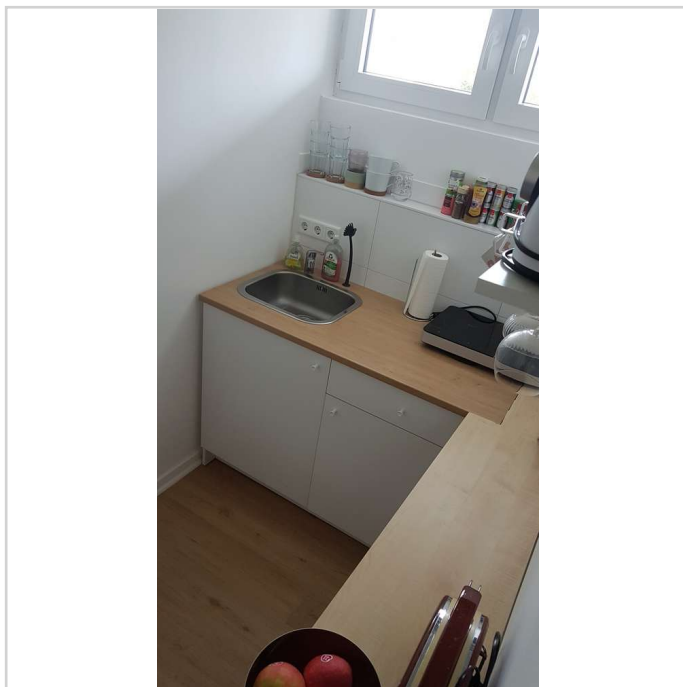
Wohnraum-2



Wohnraum-2



Wohnraum-2



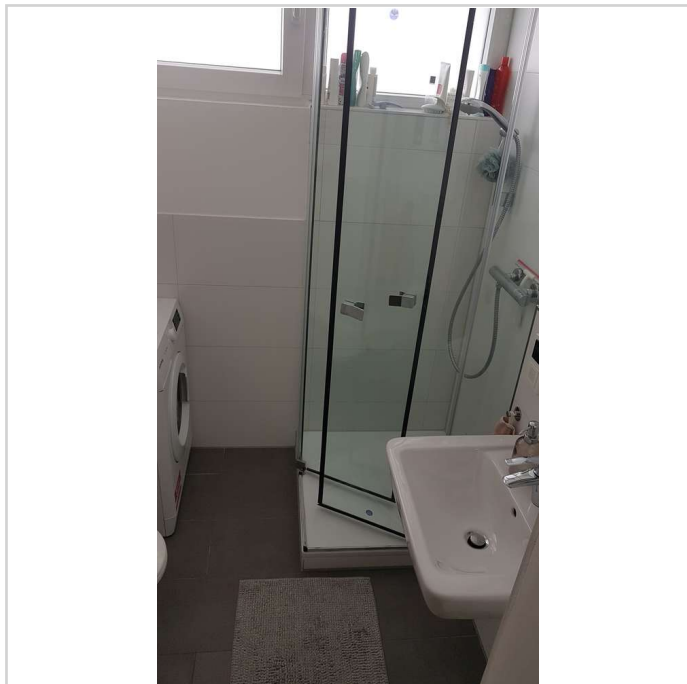
Küche

## D-Golzheim- Schicke 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Rheinnähe

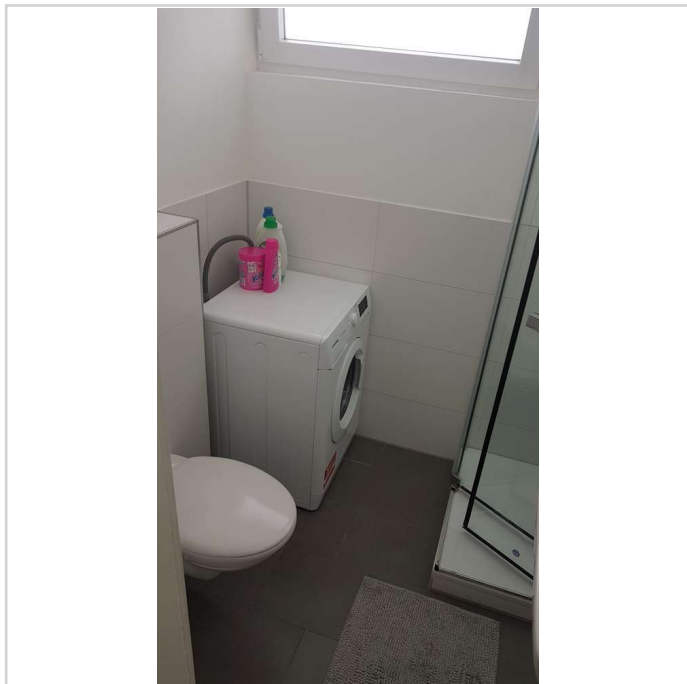


40474 Düsseldorf

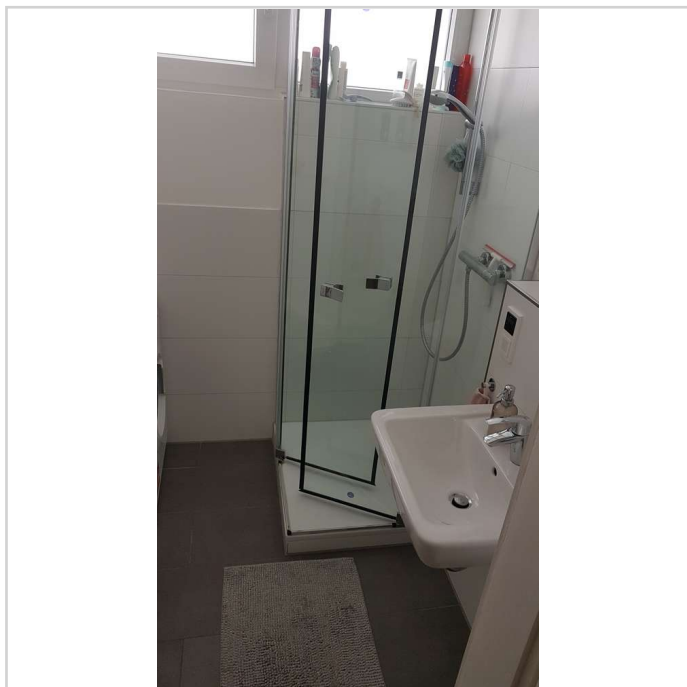
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 49,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer



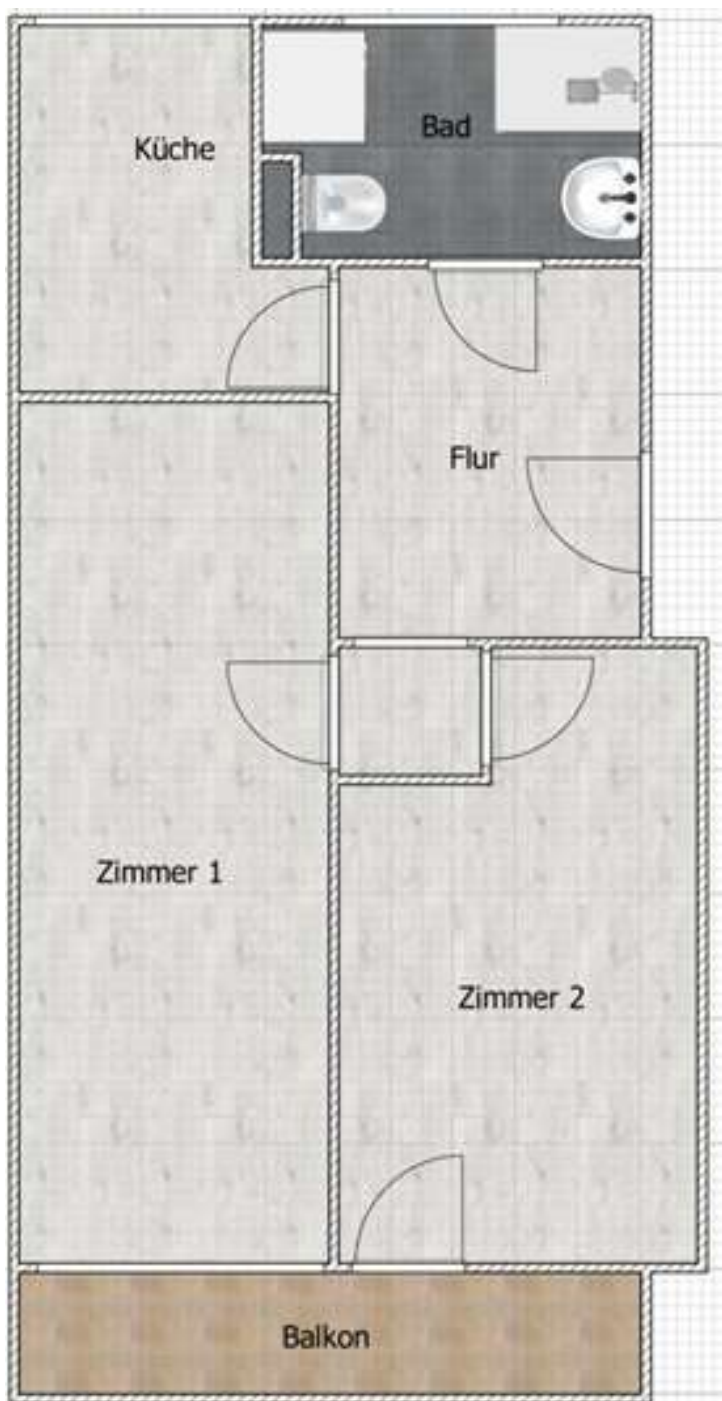
Badezimmer

## D-Golzheim- Schicke 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Rheinnähe



40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 49,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Grundriss

## D-Golzheim- Schicke 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Rheinnähe



40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 49,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

