ASSVOR
IMMOBILIEN

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - HAUS IN HAUS!

Objektanschrift:	40489 Düsseldorf - Angermund
Kaltmiete:	**1.940,00 €**
Nebenkosten:	250,00 €
Das Exposé wird Ihnen überreicht durch:	Katayoun Krüsselsberg Tel. +49(211) 547615-64

Obj-Nr.: 15851

ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

Objekt Nr.:	15851
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Maisonette
Vermarktungsart:	Miete
Wohnfläche ca.:	200 m^2
Anzahl Zimmer:	6
Anzahl Schlafzimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl sep. WC:	1
Nebenkosten:	250,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten:	Nein
Stellplatzmiete:	50,00 €
Warmmiete:	2.240,00 €
Kaution:	5.970,00 €
Baujahr:	1982
Zustand:	Vollständig renoviert
Warmwasser enthalten:	Ja
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Terrasse:	Ja
Kabel Sat TV:	Ja
Gäste WC:	Ja
Wasch/Trockenraum:	Ja
Kamin:	Ja
Anzahl Stellplätze:	1 Garage à 50,00 € (Miete)

Kaltmiete:	**1.940,00 €**
Nebenkosten:	250,00 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

Haus in Haus – Sie suchen eine Wohnung, in der Sie allen Ihren Kindern ein eigenes Zimmer bieten können und noch Platz im Garten zu toben? Dann ist diese Wohnung bestimmt für Sie interessant. Auf ca. 200 m^2 Wohnfläche können Sie sich hier ausbreiten. 6 Zimmer stehen Ihnen dabei zur Verfügung, sowie zwei Bäder, ein separates WC, eine geräumige Wohnküche und natürlich zwei Kellerräume inkl. Waschküche.

Ihr neues Domizil betreten Sie durch eine eigene Haustüre. Kein Nachbar, mit dem Sie sich einen Hausflur teilen müssen oder der sich beschweren könnte, wenn die Kinder einmal etwas lauter durch diesen laufen – es geht direkt von draußen in Ihre Diele.

Alle Räume verfügen über große Fensterflächen - auch an grauen Tagen ist es damit hell. Der Parkettboden unterstreicht den warmen und gemütlichen Charakter der Wohnung. Und sollte es doch einmal sehr winterlich draußen werden, zünden Sie sich das Kaminfeuer an und kuscheln sich alle zusammen auf die Couch davor.

Die Wohnung wird derzeit umfangreich für Sie renoviert bzw. teilweise saniert und wird bei der Übergabe im neuen Glanz strahlen. Folgende Arbeiten werden ausgeführt:

- Abschleifen und versiegeln des gesamten Parketts
- Streichen aller Innentüren in weiß
- Erneuerung Drückergarnituren der Innentüren
- Erneuerung Schalterprogramm
- Streichen der Treppe und neuer Bodenbelag auf der Treppe
- Erneuerung des Bodenbelags im Eingangsbereich und in der Küche
- Erneuerung aller 3 Bäder
... großformatige, beige Fliesen
... Waschtische mit passenden Unterschränken

Die große Garage (50 Euro pro Monat) vervollständigt das Angebot.

Sie sind neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und gerne präsentieren wir Ihnen diese großzügige Maisonettewohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

DIE AUSSTATTUNG

- separater Hauseingang
- Wohnbereich mit Kamin
- Parkettfußboden in Wohn-/ und Schlafräumen
- hochwertiger Fliesenboden im Eingangsbereich und in der Küche
- zwei moderne Bäder (einmal en Suite mit Duschwanne und Fenster, einmal Duschbad)
- ein separates WC in der unteren Ebene mit Fenster
- elektrische Rollläden
- großer Einbauschrank im Elternschlafzimmer
- überdachte Terrasse, gemütlich auch in den kalten Jahreszeiten
- eigener Garten
- Wasch- und Trockenkeller
- Kellerraum
- große Garage zzgl. 50 Euro/Monat

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis:	23.01.2029
Endenergieverbrauch:	147,8 kWh/(m^2a)
Energieeffizienzklasse:	E
wesentlicher Energieträger:	Gas

DIE LAGE

Angermund ist der nördlichste Stadtteil von Düsseldorf. Trotzdem sind Sie schnell in den Innenstädten von Düsseldorf und Duisburg (12 km Entfernung).

Angermund besitzt ein eigenes Flair und ein ausgeprägtes Eigenleben, was äußerlich auch daran ablesbar ist, dass alle Straßenschilder aus Holz mit der typischen geschnitzten Rose sind.

Am südlichen Ende des alten Ortskerns von Angermund steht die Burg Angermund, auch Kellnerei genannt. Die Burg Angermund zählt zu den bedeutendsten Baudenkmälern Düsseldorfs.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich fußläufig nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie alle anderen gastronomische Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenfalls sehr gut. Sie erreichen den Düsseldorfer und Duisburger Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten mit der S-Bahn.

Die Nachbarschaft ist hier geprägt durch schicke Einfamilienhausbebauung für gehobene Ansprüche. Die ruhigen Anliegerstraßen garantieren ein friedliches Leben.

Wer den kleinen Ortsteil verlässt, ist in fast allen Himmelsrichtungen rasch in der Natur und genießt das Rheinufer, kleine Schlossparks sowie weiter im Osten große Waldgebiete.

In Angermund fährt die S-Bahn-Linie 1 Richtung Flughafen und Innenstadt sowie Duisburg - Essen - Dortmund. Mit dem Pkw sind die Autobahnen A52, A59 und A3 schnell erreicht und Sie sind überregional mit dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und darüber hinaus optimal verbunden!

Sie möchten mehr zu Angermund erfahren und sich Fotos direkt aus dem Stadtteil ansehen? Dann folgen Sie diesem Link:
https://www.assvor.de/immobilienmakler-in-angermund/

SONSTIGES

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Wir können jedoch keine Garantie für die Richtigkeit geben, da die Angaben auf Daten und Fakten des Eigentümers beruhen.

KONTAKT

Ihr persönlicher Ansprechpartner:



ASSVOR Immobilien
Arnheimer Str. 19, 40489 Düsseldorf

Frau **Katayoun Krüsselsberg**
Tel.: +49(211) 547615-64
Email: katayoun.kruesselsberg@assvor.de

Unsere Filialen:

Düsseldorf-Wittlaer

Bockumer Str. 24, 40489 Düsseldorf
Tel.: +49(211) 547615-60
Fax: +49(211) 547615-69

Düsseldorf-Kaiserswerth

Am Kreuzberg 8, 40489 Düsseldorf
Tel.: +49(211) 547615-60
Fax: +49(211) 547615-69

ASSVOR GmbH - Bockumer Str. 24 - 40489 Düsseldorf
Geschäftsführer: Marcus Krüll
Zulassung nach §34c GewO durch die Stadt Düsseldorf
Handelsregister: HRB 50286 Amtsgericht Düsseldorf
UST-ID: DE 814230515

Unsere Mitgliedschaften:

ivd Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger

IMMOBILIEN PROFI

ASSVOR
IMMOBILIEN

FÜR IHRE NOTIZEN