

GROBZÜGIGE 3-ZIMMER-MAISONNETTEWOHNUNG MIT 2 TERRASSEN UND GARTEN!



Objektanschrift: 40489 Düsseldorf - Angermund

Kaufpreis: **360.000,00 €**

Provision: Käuferprovision 4,76% vom beurkundeten Kaufpreis

Das Exposé wird Ihnen
überreicht durch: Katayoun Krüsselsberg
Tel. +49(211) 547615-64

ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

Objekt Nr.:	16295
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Maisonette
Vermarktungsart:	Kauf
Wohnfläche ca.:	107 m ²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	2
Heizkosten in Nebenkosten enthalten:	Ja
Hausgeld:	390,00 €
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Befuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Terrasse:	Ja
Kabel Sat TV:	Ja
Unterkellert:	Ja
Anzahl Stellplätze:	1 Duplex à 15.000,00 € (Kauf)
Kaufpreis:	360.000,00 €
Provision:	Käuferprovision 4,76% vom beurkundeten Kaufpreis

OBJEKTbeschreibung

Zu Fuß zur S-Bahnstation und zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs – hier wohnen Sie zentral und doch ticken die Uhren um Sie herum etwas langsamer und Sie können das etwas ländlichere Leben in Angermund genießen.

Warme Sonnenstrahlen scheinen Ihnen beim öffnen der Tür entgegen. Diele und Wohnraum gehen offen ineinander über und so fällt Ihr Blick direkt durch bis in den Garten. Raumhohe Fenster lassen viel Tageslicht in Ihr neues Wohnzentrum. Couch und großer Esstisch, auf über 40 m² kein Problem unterzubringen und direkt davor liegt die überdachte Terrasse. Die große Glas-Schiebetüre steht offen und lockt Sie mit einer warmen Brise nach draußen. Genießen Sie hier laue Sommerabende und entspannte Sonntagsfrühstücke unter freiem Himmel und mitten im Grünen, ohne dabei übermäßig einen grünen Daumen besitzen zu müssen.

Direkt neben dem Wohnzimmer liegt die Küche. Aktuell klassisch geschnitten und mit Platz für zwei Küchenzeilen. Sollte Ihnen eine offene Küche mehr zusagen, dann sprechen Sie doch einmal mit Ihrem Architekten und öffnen Küche und Wohnzimmer zueinander.

Das kleinere der beiden Schlafzimmer liegt auch direkt auf der Wohnebene und hat bereits stolze 15 m². Perfekt als Kinderzimmer für einen Teenager oder geräumiges Büro. Auch ein Gästebett bekommen Sie hier natürlich unter. Und nebenan liegt direkt ein Duschbad mit Fenster. Somit haben Sie alles, was Sie brauchen auf einer Ebene.

Im Souterrain befindet sich Ihr Rückzugsort. Ein über 20 m² großes Schlafzimmer und ein großes Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster. King-Size-Bett und einen Kleiderschrank, der nicht nur Ihre saisonale Garderobe beherbergt, passen problemlos in diesen Raum. Schalten Sie hier ab und genießen Sie die Ruhe und angenehmen Temperaturen, die diese besondere Lage im Haus Ihnen bietet.

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

DIE AUSSTATTUNG

AUSSTATTUNG HAUS

- 4-Parteien-Haus
- Fenster: Doppelverglasung mit weißem Kunststoffrahmen
- Waschkeller

AUSSTATTUNG AUßENANLAGEN

- zwei Terrassen
- ... eine überdacht (18 m²) und mit Schiebetüren vom Wohnzimmer begehbar
- Die Duplex Garage kann optional für 15.000 Euro hinzuerworben werden

AUSSTATTUNG WOHNUNG

- Parkettboden im Wohn- und Eingangsbereich
- Teppichböden im Schlafbereich
- Bad im Erdgeschoss
- ... mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Fenster
- Bad im Untergeschoss
- ... mit Wanne, separater Dusche, 2 Waschbecken, Toilette und Bidet, großer Spiegel mit Beleuchtung
- Rollläden
- gemauerte Treppe zum Untergeschoss
- Kellerraum innerhalb der Wohnung

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis:	12.03.2028
Endenergieverbrauch:	144,7 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr lt. Energieausweis:	1983
wesentlicher Energieträger:	Gas

DIE LAGE

Angermund ist der nördlichste Stadtteil von Düsseldorf. Trotzdem sind Sie schnell in den Innenstädten von Düsseldorf und Duisburg (ca. 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 nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie alle anderen gastronomische Einrichtungen sind fußläufig in 10 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenfalls sehr gut.

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

Neue Objekte werden bei ASSVOR Immobilien zunächst nur vorgemerkten Suchkunden angeboten. Erst danach bieten wir diese Immobilien öffentlich an. Ferner gibt es Eigentümer, die uns einen Auftrag mit der Vorgabe erteilen, keine öffentliche Werbung zu platzieren. Damit diese Immobilien nicht an Ihnen "vorbeigehen", regen wir an, dass Sie uns Ihr genaues Suchprofil mitteilen. Sie können Ihren Suchauftrag bei uns online anlegen, ändern, erweitern oder auch stornieren. Besuchen Sie dazu unsere Webseite. Natürlich können Sie uns Ihr Suchprofil auch telefonisch mitteilen.

Die vom Erwerber zu zahlende Provision ist bei Abschluss des Kaufvertrages für das hiermit nachgewiesene Objekt verdient und fällig. Dies gilt auch bei Abschluss eines gleichartigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit diesem Angebot steht, von dem damit Gebrauch gemacht wird. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Der Empfänger des Exposés verpflichtet sich, alle Angebote und Nachweise des Maklers streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist untersagt. Dritte sind auch Familienangehörige, Gesellschafter und/oder Vertreter oder Vertretungsorgane des Auftraggebers oder mit dem Auftraggeber gesellschaftsrechtlich verbundene Unternehmen. Gibt der Auftraggeber das Angebot bzw. den Nachweis an einen Dritten weiter und schließt dieser das nachgewiesene Geschäft ab, so schuldet der Auftraggeber die vereinbarte Provision.

Eine Zwischenverfügung des Eigentümers und Irrtum bleiben vorbehalten. Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers, eine Haftung unserer Firma für diese Angaben ist deshalb ausgeschlossen.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Hinweis: Das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie vom 28.9.2013 sieht mit Gültigkeit zum 13.6.2014 ein Widerrufsrecht des Kunden in Bezug auf den fernmündlich abgeschlossenen Maklervertrag vor. Maklerverträge kommen durch konkludentes Handeln zustande, wenn der Kunde ein Exposé anfordert und der Makler ihm die gewünschten Unterlagen übermittelt.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der ASSVOR GmbH, Bockumer Str. 24, 40489 Düsseldorf, Tel. 0211 547615-60, Fax 0211 547615-69, Email service@assvor.de, mittels einer eindeutigen Erklärungen (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular versenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

ASSVOR GmbH
Arnheimer Str. 19
40489 Düsseldorf

Tel.: 0211 547615 60
Email: service@assvor.de

Hiermit widerrufe(n) Ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung.

Angefordert am _____ (*) erhalten am _____ (*).

Name des Verbraucher(s) Anschrift
des /der Verbraucher(s)

Datum, Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen.

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:**



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

**IMMOBILIEN
PROFI**

