

## **MEHRFAMILIENHAUS MIT 5 VERMIETETEN WOHN EINHEITEN IN RUHIGER LAGE IN DÜSSELTAL**



Objektanschrift: 40239 Düsseldorf - Düsseldorf

Kaufpreis: **1.260.000,00 €**

Provision: Käufercourtage 4,76 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Das Exposé wird Ihnen  
überreicht durch: René Agfolterer  
Tel. +49(211) 547615 65

## ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

Objekt Nr.:	20816
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Grundstücksgröße ca.:	207 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	298 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	13
Anzahl Schlafzimmer:	9
Anzahl Badezimmer:	5
Anzahl Wohneinheiten:	5
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Warmwasser enthalten:	Ja
Befuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Balkon:	Ja
Fahrradraum:	Ja
Dachform:	Satteldach
Dachboden:	Ja
Wasch/Trockenraum:	Ja
Unterkellert:	Teilweise
Anzahl Stellplätze:	1 Garage
Kaufpreis:	<b>1.260.000,00 €</b>
Provision:	Käufercourtage 4,76 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus in Düsseltal aus dem Ursprungsbaupjahr 1936, das durch den Krieg beschädigt und 1955 neu aufgebaut wurde. Das Haus war stets im Familienbesitz und wurde durchgehend gut gepflegt.

Dieses charmante Mehrfamilienhaus bietet durch seine absolut ruhige Lage, den gepflegten Zustand und die attraktiven Wohneinheiten eine lohnende Investitionsmöglichkeit. Die kontinuierlichen Modernisierungen und die Erhaltung der historischen Details machen dieses Objekt besonders wertvoll. Es besteht kein Denkmalschutz.

Im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils 1 Wohneinheit mit einer 3 Zimmer-Wohnungen mit je ca. 70 m<sup>2</sup> mit Balkon, zum Garten ausgerichtet. Im Dachgeschoss haben wir dann eine weitere 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 57 m<sup>2</sup> und Balkon, sowie im Untergeschoss eine 1-Zimmerwohnung mit ca. 31 m<sup>2</sup>. Jeder Mieter verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Eine gemeinschaftliche Waschküche mit Zugang in den Garten ist vorhanden.

Zusätzlich dazu gibt es zwei Garagen, wobei eine davon aktuell den Mietern zur Unterstellung der Fahrräder zur Verfügung gestellt wird.

Die Aufteilung der Wohnungen, die absolut ruhige Lage am Zoo Park und die zum Garten ausgerichteten Balkone geben den Wohnungen eine überdurchschnittlich gute Vermietbarkeit.

Bei Erneuerungen im Haus wurde immer darauf geachtet, die historischen Elemente zu erhalten.

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt ca. 43.925 € und könnte perspektivisch gesehen auf ca. 49.420€ angepasst werden.

Nach dem Download des Exposés, stellen wir Ihnen gerne ein ergänzendes Exposé mit einer detaillierten Miet- und Flächenaufstellung zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen, bei Rückfragen oder zur Abstimmung eines Besichtigungstermins.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und der tatsächliche Zustand sowie die Flächen vor Ort überprüft werden sollten.

# DIE AUSSTATTUNG

## AUSSTATTUNG

- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
- 2 Garagen (wobei 1 Garage aktuell von den Mietern zur Unterstellung von Fahrrädern genutzt wird)
- Baujahr 1955 (Wiederaufbau nach Zerstörung im Krieg)
- Ursprungsbaubjahr 1936
- pro Etage 1 Wohneinheit
- 4 Wohneinheiten mit dem Balkon zum Garten
- Waschkeller
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher von 2002 (Buderus)
- Bodenbeläge: überwiegend Parkett, Bäder und Küchen gefliest
- Fenster: Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung, Hausflur noch mit Holzfenster und Einfachverglasung
- Ziegelmauerwerk mit Werkstein im Eingangsbereich
- Fassade Vorder- und Rückseite: Ziegelstein
- Eingangseinfassung mit Werkstein
- Eisenbetonmassivdecken über dem Keller-, Erd-/ 1. und 2. Obergeschoss
- Treppenhaus mit Travertin Stein
- Badezimmer mit "Kölner Lüftung"
- Deckenhöhen von 2,81 m

## RENOVIERUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN

- 2024 Sanierung inkl. Elektroleitungen der Wohnung im 1. Obergeschoss (nach Mieterwechsel)
- 2024 Austausch 3 Dachflächenfenster im Spitzboden
- 2024 Dämmung des Dach des Spitzbodens (Zwischensparrendämmung)
- 2019 komplette Sanierung der Heizleitung
- 2002 Einbau einer Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher (Buderus)
- 2000 Austausch der Fenster innerhalb der Wohnungen, Doppelverglasung in Kunststoffrahmen
- Erneuerung der Klingelanlage inkl. Gegensprechsystem

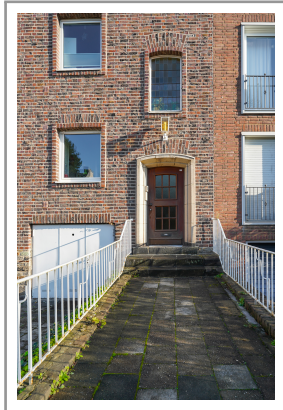
## WARTUNGSVERTRÄGE

- Heizungswartung
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst



## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis:	06.10.2032
Endenergieverbrauch:	230,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr Wärmeerzeuger:	2002
wesentlicher Energieträger:	Gas



Hauseingang



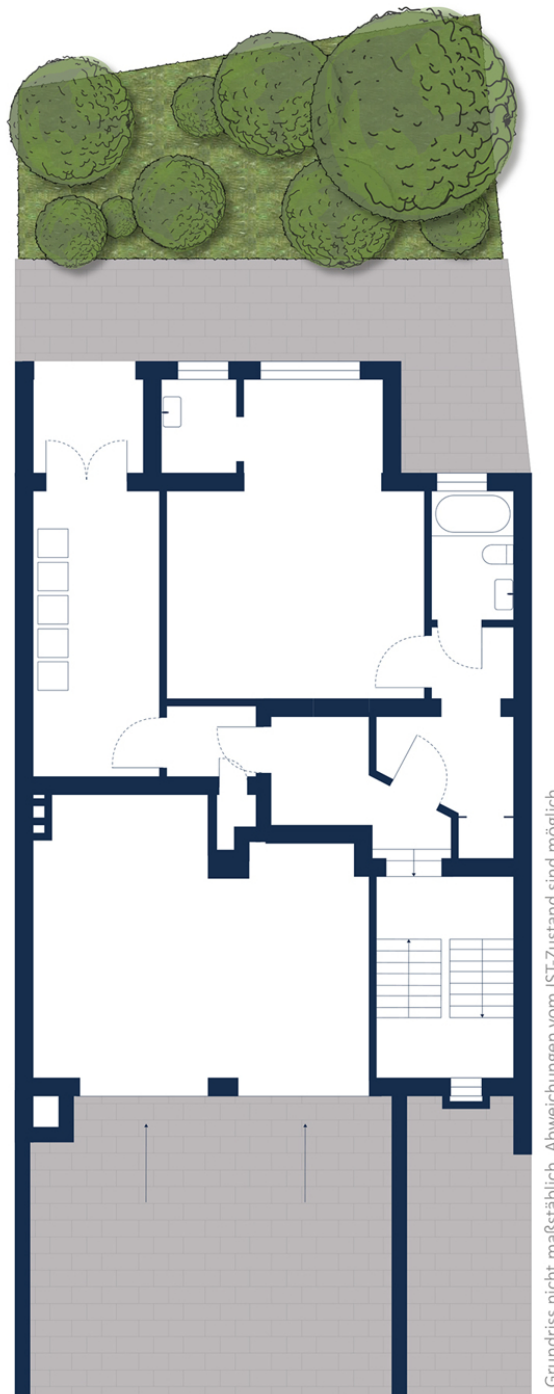
Nachbarschaft



Nachbarschaft

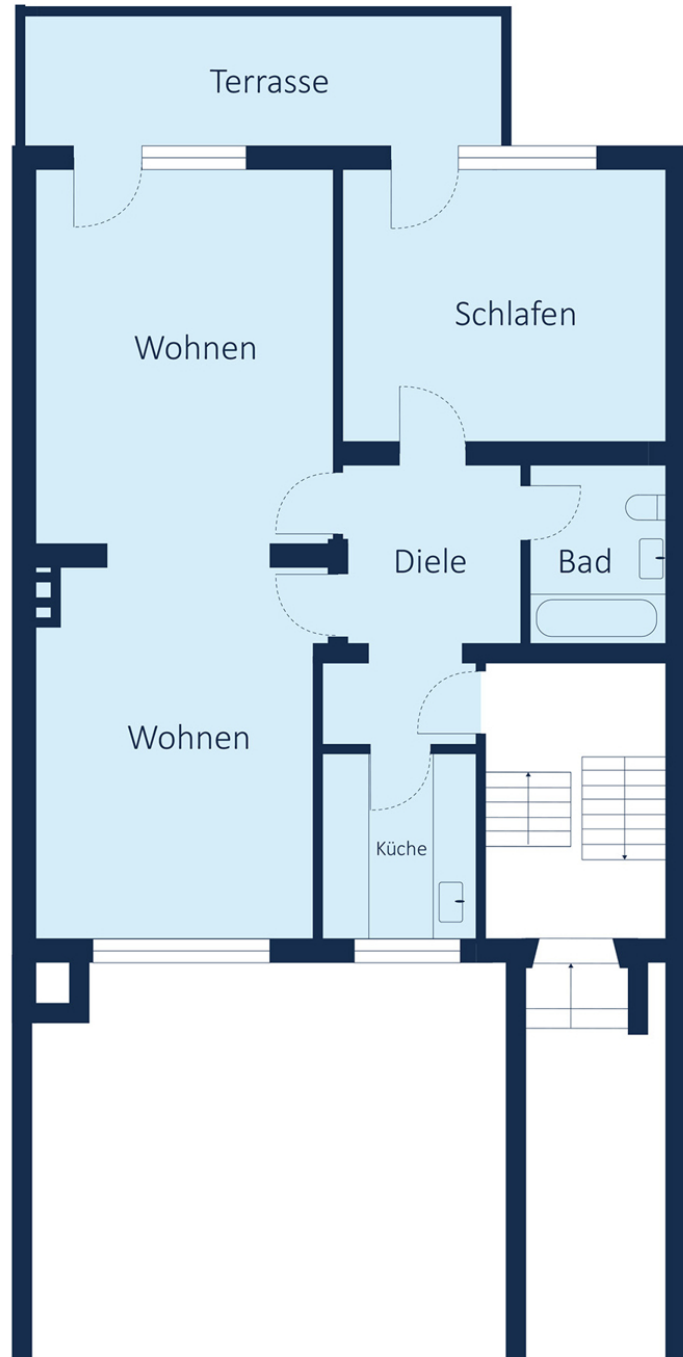


Ansicht vom Garten auf die Balkone



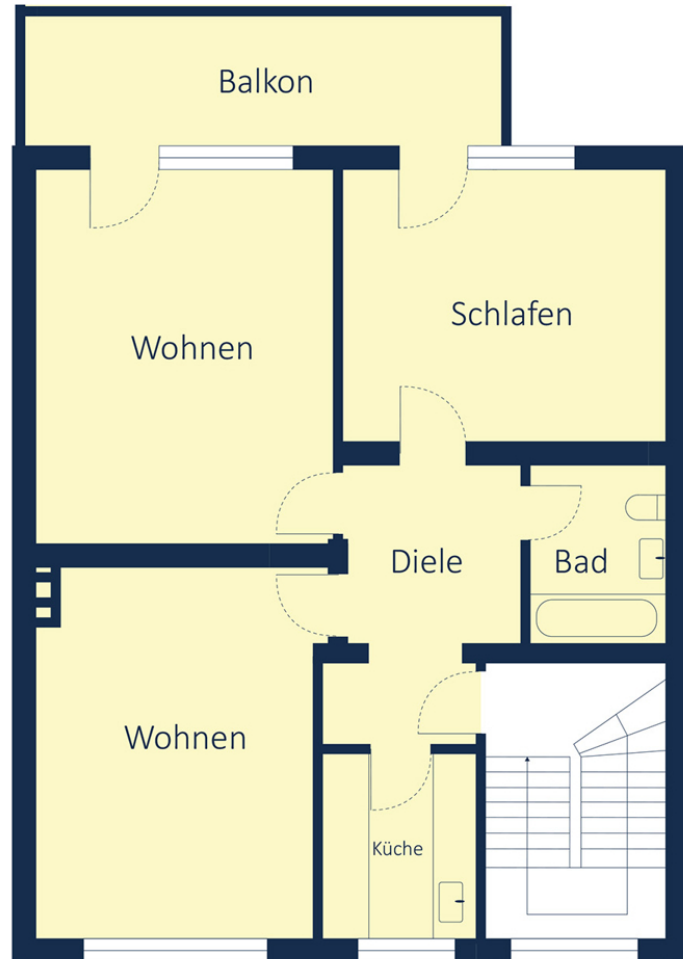
Grundriss nicht maßstäblich. Abweichungen vom IST-Zustand sind möglich.

Außenanlagen



Grundriss nicht maßstäblich. Abweichungen vom IST-Zustand sind möglich.

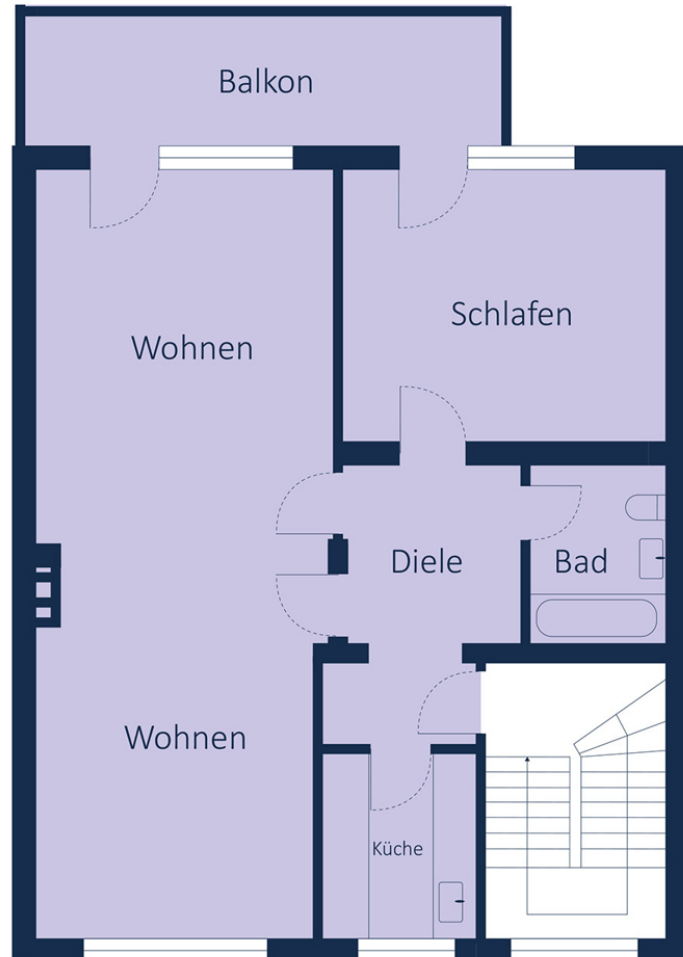
Erdgeschoss



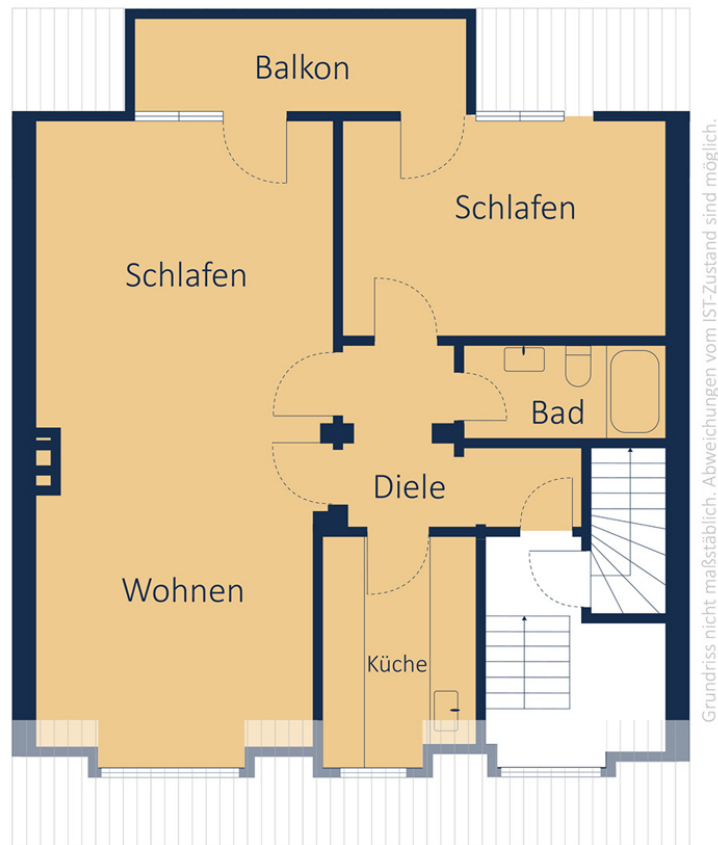
Grundriss nicht maßstäblich. Abweichungen vom IST-Zustand sind möglich.

1. Obergeschoss

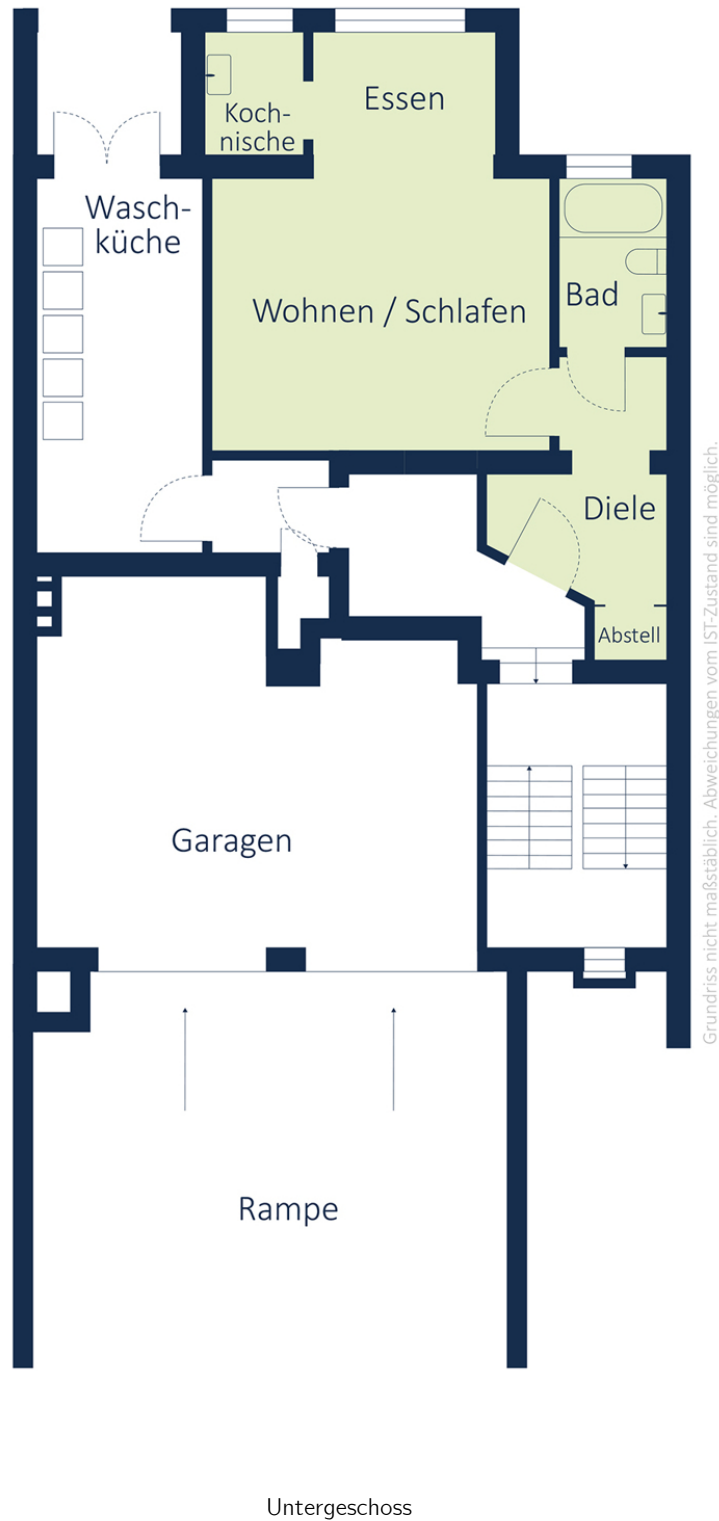


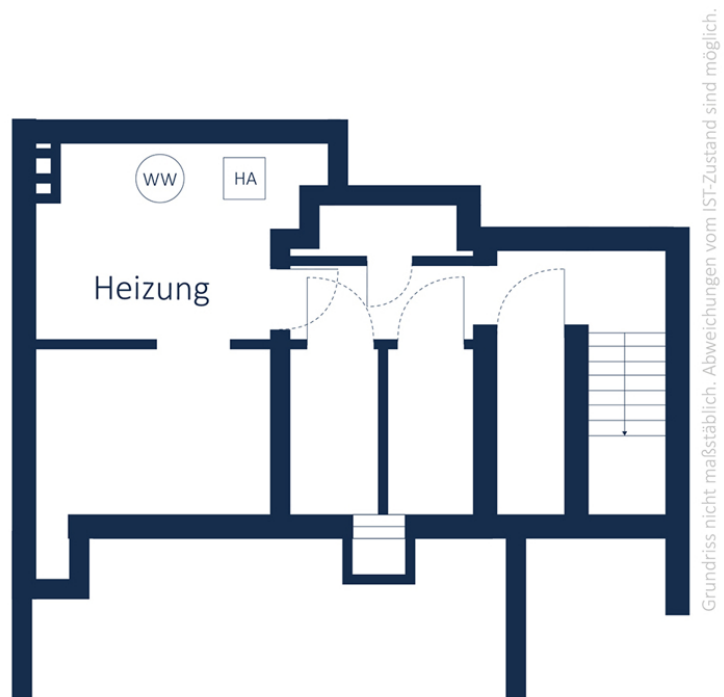


2. Obergeschoss



Dachgeschoss





Kellergeschoss

## DIE LAGE

Düsseltal, auch bekannt als Zooviertel, zählt mit seinen vielen villenartigen Gebäuden zu einem der feinsten und angesagtesten Stadtteile Düsseldorfs. Es ist besonders auf Grund seiner zentralen und doch ruhigen Lage begehrt.

Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Drogeriemärkte, Bäckereien, gemütliche Cafés, gute Restaurants, sowie Apotheken und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe und auch auf der nahe gelegenen Rethelstraße zu finden.

Im Zentrum des Viertels liegt der Zoo-Park, der mit seinen Grünflächen und kleinen Seen zum Spazieren und Erholen einlädt. Auch wer sportlich sein möchte, kann dort die Natur beim Joggen oder Fahrradfahren genießen.

Im westlichen Teil des Parks befindet sich das Eisstadion, welches in Wintermonaten perfekt zum sportlichen Vergnügen auf der Eisfläche geeignet ist oder wo Sie die Trainingseinheiten und Spiele der DEG verfolgen können. Des Weiteren gibt es noch zahlreiche Fitnessstudios, ein Yoga Studio und ein Bootcamp.

In Düsseltal sind sämtliche Schulformen angesiedelt: ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule und drei Grundschulen. Außerdem finden Sie hier auch Kindergärten und Kindertagesstätten vor.

Haltestellen des ÖPNV sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Von hier aus gelangen Sie ganz bequem in nur ca. 10-15 Minuten in die Innenstadt oder zum Düsseldorfer Hauptbahnhof. Die Bundesstraßen 1,7 und 8 führen Sie auf die Autobahnen A44, A52, A57 und A3. Mit dem Auto benötigen Sie ca. 15 Minuten bis zum Düsseldorfer Flughafen und 10 Minuten in die Innenstadt.



## SONSTIGES

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, Arnheimer Str. 19, 40489 Düsseldorf, Tel. 0211 547615-60, Fax 0211 547615-69, Email [service@assvor.de](mailto: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

Herr **René Agfolterer**  
Tel.: +49(211) 547615 65  
Email: [service@assvor.de](mailto:service@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**

