

## **MEHRFAMILIENHAUS MIT 9 WOHNEINHEITEN IN RUHIGER UND ZENTRALER LAGE IN DERENDORF**



Objektanschrift: 40468 Düsseldorf - Derendorf

Kaufpreis: **949.000,00 €**

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.:	20817
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Grundstücksgröße ca.:	391 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	329 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	17
Anzahl Schlafzimmer:	9
Anzahl Badezimmer:	9
Anzahl Wohneinheiten:	9
Baujahr:	1949
Zustand:	Gepflegt
Warmwasser enthalten:	Ja
Befeuерung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Balkon:	Ja
Dachform:	Satteldach
Dachboden:	Ja
Wasch/Trockenraum:	Ja
Unterkellert:	Ja
Anzahl Stellplätze:	1 Garage
Kaufpreis:	<b>949.000,00 €</b>
Provision:	Käufercourtage 4,76 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

## OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus in Derendorf aus dem Baujahr 1949 mit 9 Wohneinheiten. 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. Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich jeweils 3 Wohneinheiten. Die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verfügen alle über einen Balkon.

Zusätzlich dazu gibt es eine Garage und im Keller einen Abstellraum für Fahrräder, eine Waschküche und für jede Mietpartei einen Kellerraum.

Die Aufteilung der Wohnungen, die nutzbaren Balkone und absolut ruhige Lage am Rudolf-Lupp-Platz 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. 41.138 € und könnte perspektivisch gesehen auf ca. 49.963€ 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 9 Wohneinheiten und 1 Garage
- Baujahr 1949
- pro Etage 3 Wohneinheiten
- 6 Wohneinheiten mit Balkon
- Waschkeller, Fahrradkeller
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher von 2004 (Buderus)
- Bodenbeläge: überwiegend Laminat, Bäder und Küchen weiß 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 Dachgeschoss
- Treppenhaus mit Travertin Stein
- Deckenhöhen von 2,67 m

## RENOVIERUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN

- 2025 Austausch Velux Dachfenster
- 2023 Erneuerung der Klingelanlage inkl. Gegensprechsystem
- 2022 Austausch Warmwasserspeicher
- 2004 Einbau einer Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher (Buderus)

## WARTUNGSVERTRÄGE

- Heizungswartung
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst

# ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis:	27.06.2032
Endenergieverbrauch:	153,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr Wärmeerzeuger:	2004
wesentlicher Energieträger:	Erdgas L



Hausansicht



Hauseingang



1. Obergeschoss mitte - aktuell leerstehend



1. Obergeschoss mitte - aktuell leerstehend



1. Obergeschoss mitte - aktuell leerstehend



1. Obergeschoss mitte - aktuell leerstehend

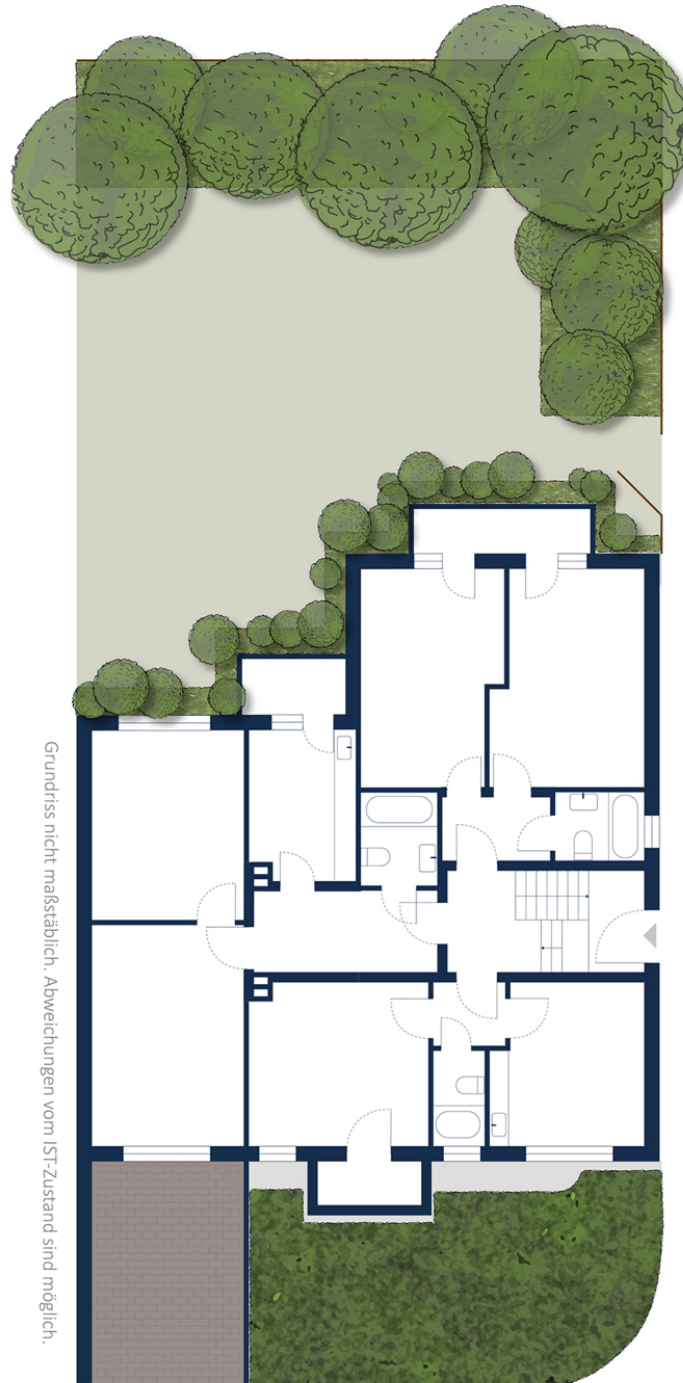


1. Obergeschoss mitte - aktuell leerstehend

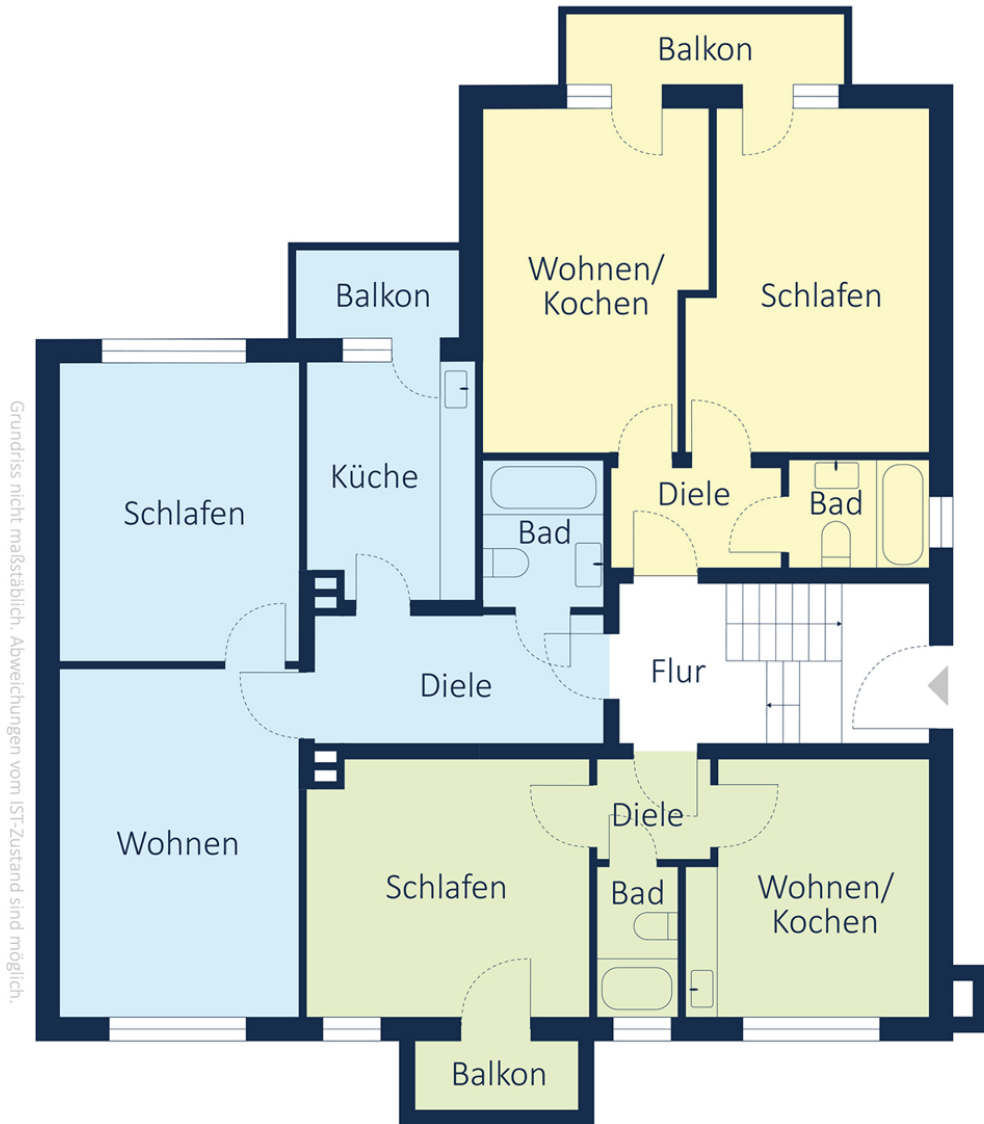


WEITERE MEHRFAMILIENHÄUSER  
- erfolgreich durch ASSVOR 2025 vermittelt -

Referenzen 2025



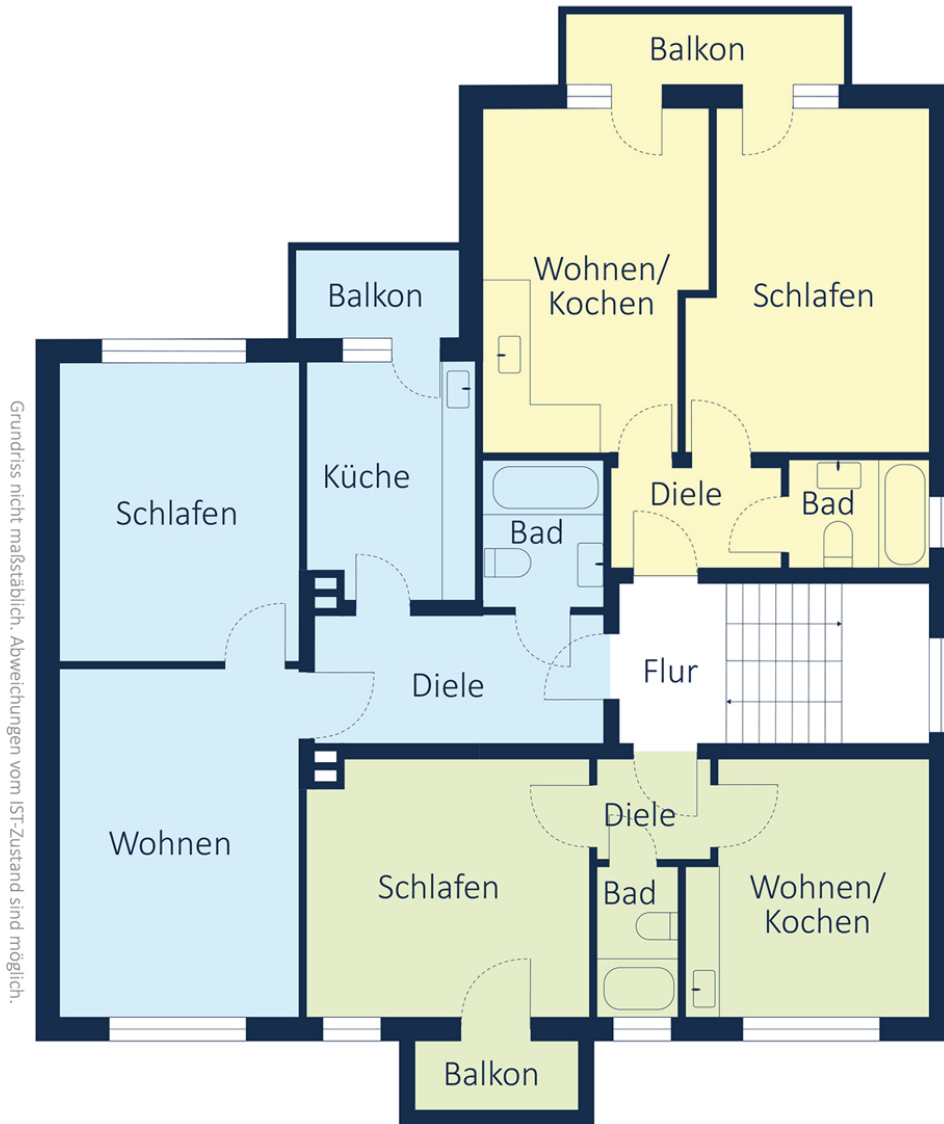
Außenanlagen



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

- WE 1
- WE 2
- WE 3

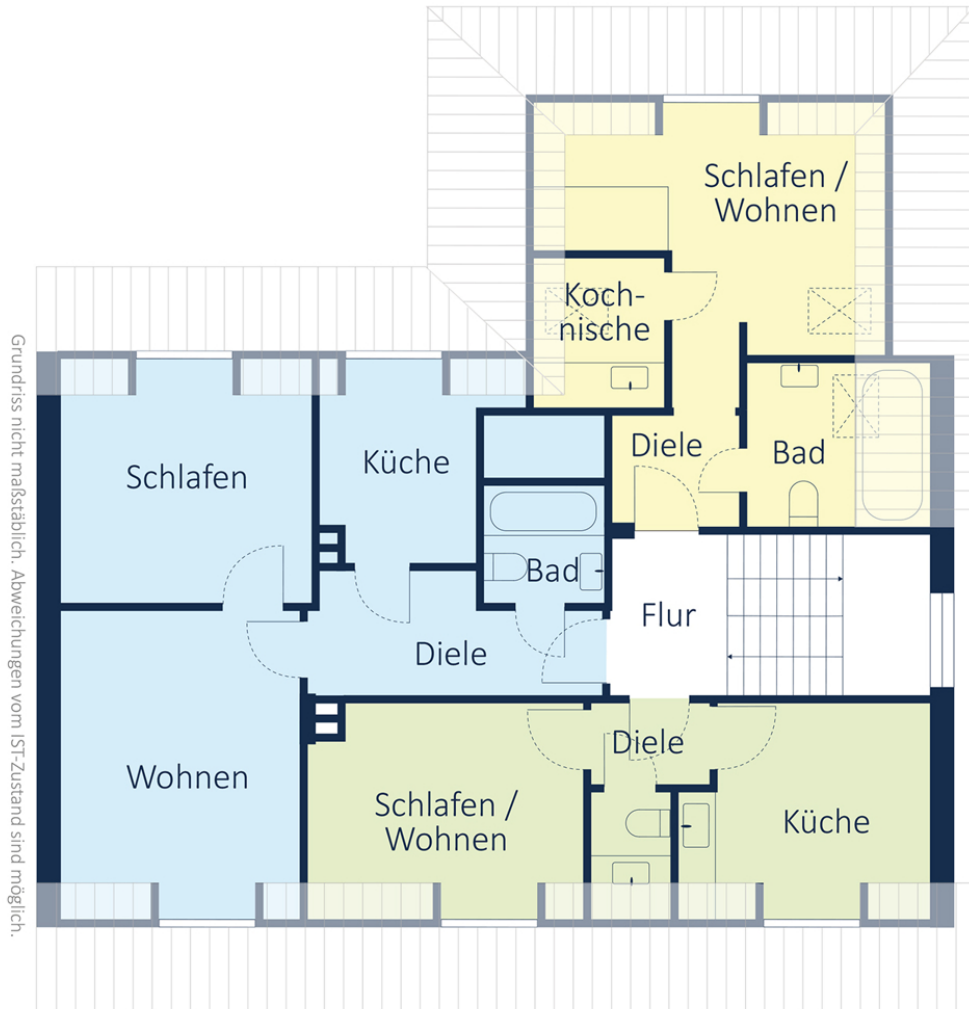
Erdgeschoss



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

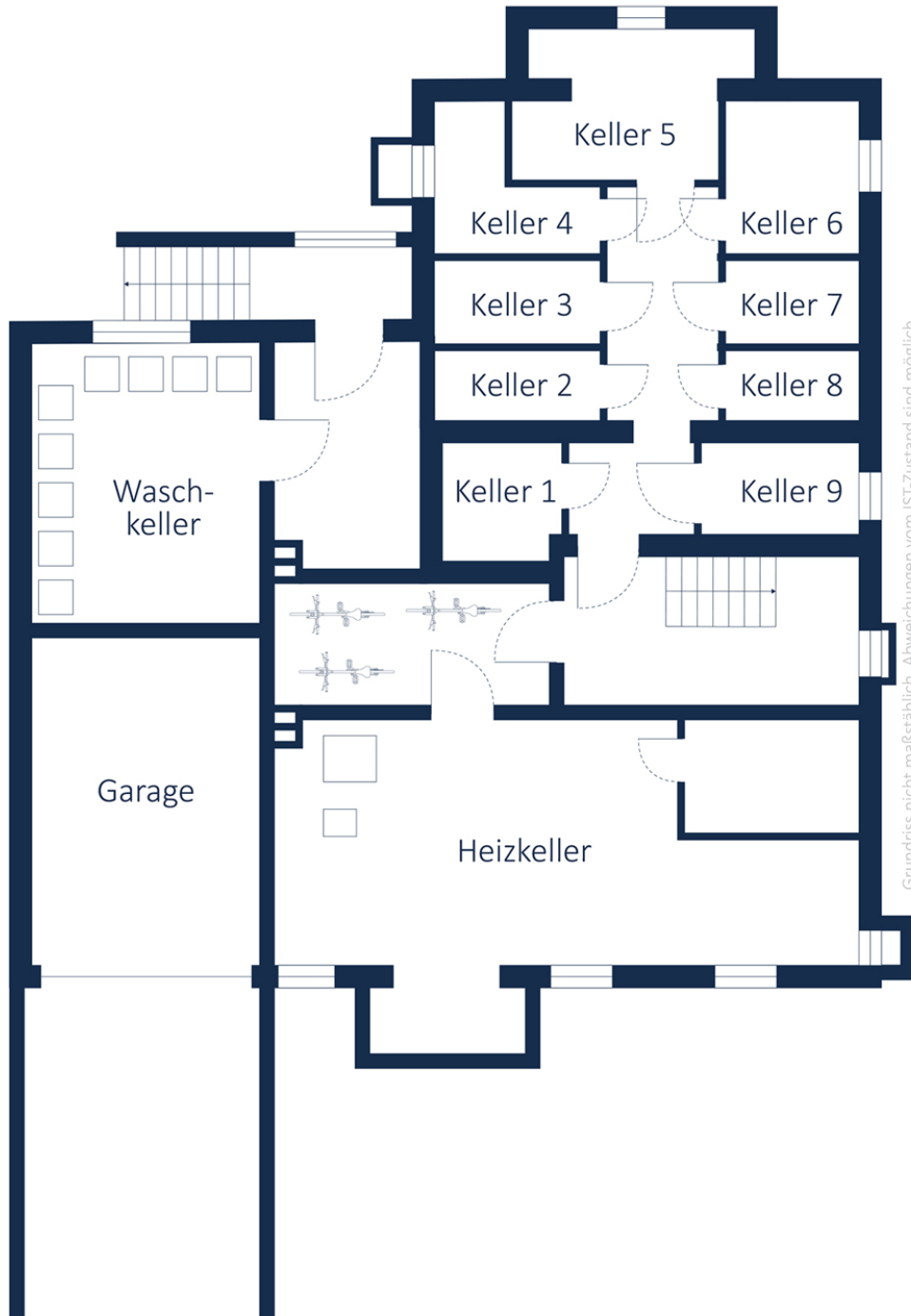
- WE 4
- WE 5
- WE 6

1. Obergeschoss



- WE 7
- WE 8
- WE 9

Dachgeschoss



Kellergeschoss

## DIE LAGE

Willkommen in Düsseldorf Derendorf, einem Stadtteil, der sich durch seine äußerst zentrale Lage, exzellente Verkehrsanbindungen und die Nähe zum Rhein auszeichnet. Gelegen im Herzen der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, bietet Derendorf eine unschlagbare Kombination aus urbanem Flair und bequemer Erreichbarkeit.

Die Nähe zur Innenstadt macht Derendorf zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die das städtische Leben schätzen. Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen direkt vor Ihrer Haustür. Die lebendige Atmosphäre der Straßen lädt dazu ein, die Vielfalt der Stadt zu erleben. Besonders hervorzuheben ist der neue Campus der Hochschule Düsseldorf (HSD) am Standort Derendorf. Dieser moderne Campus bietet eine Vielzahl an hochmodernen Einrichtungen für Lehre und Forschung. Die Hochschule ist auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs und der Schlösser-Brauerei angesiedelt und integriert historische Gebäude in die neue Nutzung.

Ein weiteres Highlight in Derendorf ist die Unternehmerstadt, ein innovatives Gewerbegebiet, das zahlreiche Unternehmen und Start-ups anzieht. Hier finden sich moderne Bürogebäude, Co-Working-Spaces und eine hervorragende Infrastruktur, die ideale Bedingungen für wirtschaftliches Wachstum und Innovation bietet.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight dieses Stadtteils. Die Autobahnen A52 und A44 sind unweit gelegen und bieten Ihnen eine reibungslose Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Ob Sie in Richtung Köln, Ruhrgebiet oder ins benachbarte Ausland unterwegs sind – von Derendorf aus gelangen Sie mühelos an Ihr Ziel.

Die Nähe zum Rhein ist ebenfalls bemerkenswert. Ein kurzer Spaziergang führt Sie zum Ufer dieses Flusses, der Erholung und verschiedene Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Rheinpromenade lädt zum Flanieren, Radfahren oder Picknicken ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung.

## 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**

