

Tolle Perspektive! Dreifamilienhaus auf einem Erbbaugrundstück in begehrter Lage von D`dorf Wersten



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 67284-7965

Wohnfläche 221 m²

Objektbeschreibung

Bei diesem Immobilienangebot handelt es um eine großzügige Doppelhaushälfte mit drei hochwertig ausgestatteten Wohnungen auf einem wunderschönen Südgrundstück (Erbbaurecht) mit Blick ins Grüne. Das Haus ist 1962 erbaut worden und wurde ab dem Jahre 1998 umfangreich renoviert und um eine Dachgeschosswohnung erweitert. Der Allgemeinzustand ist durchgehend sehr hochwertig und gepflegt. Die durch die Eigentümerin genutzte Wohnung im Erd- und Gartengeschoss mit Terrasse und alleiniger Gartennutzung steht mit 3 Zimmern dem Erwerber zur Verfügung und bietet die Möglichkeit zur direkten Eigennutzung. Die beiden weiteren Wohnungen im 1. und 2. OG sind über ein neutrales Treppenhaus zu erreichen und aktuell vermietet. Eine spätere Zusammenlegung der Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist möglich. Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit Zufahrt, die ebenfalls zeitnah frei übergeben werden kann. Mit der aktuell freiwerdenden Eigentümerwohnung bietet dieses Haus die idealen Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen in Kombination mit einer anteiligen Fremdvermietung und den damit verbundenen steuerlichen Vorteilen. Die Netto-Mieteinnahmen der zwei vermieteten Wohnungen betragen ca. Euro 15.000,00 netto im Jahr. Das Grundstück umfasst eine Fläche von etwa 735,00 m² und ist ideal zugeschnitten. Es handelt sich um ein Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von 36 Jahren und einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von Euro 2.852,00. Ein Ankauf des Grundstückes war in der Vergangenheit möglich und bietet eine weitere und zukünftige Perspektive. Hier bietet sich die Gelegenheit eine Immobilie mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Für die Großfamilie, Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder wie in der aktuellen Nutzung mit anteiliger Fremdvermietung sind Ihre Optionen in allen Lebensphasen.

Lage

Der Stadtteil Wersten liegt im Süden von Düsseldorf und bietet eine ausgezeichnete Wohnlage, insbesondere für Familien. Die reine Anwohnerstraße Am Haferkamp ist zentral in Wersten gelegen und profitiert von einer Vielzahl von Annehmlichkeiten und guten Verkehrsanbindungen. Im Nahbereich befinden sich mehrere Supermärkte, Geschäfte und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Universität befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern gibt es eine gute Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung. Wersten zeichnet sich zudem durch seine grüne Umgebung aus. Der nahegelegene Südpark sowie die Rheinauen im nahegelegenen Stadtteil Himmelgeist bieten reichlich Platz für Freizeitaktivitäten im Freien, wie Spaziergänge, Joggen oder Fahrradfahren. Für Familienausflüge eignet sich der Benrather Schlosspark mit seinem beeindruckenden Schloss und dem dazugehörigen Tierpark. Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die nächste Straßenbahnhaltstelle, von der aus man bequem das Stadtzentrum von Düsseldorf erreichen kann, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahnen A46 und A59 sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Pendler profitieren von einer schnellen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Hauptverkehrsadern. Zusammenfassend bietet der Stadtteil Wersten eine ideale Wohnlage für Familien. Die gute Verkehrsanbindung, die umfangreiche Infrastruktur, die Nähe zur Uni und die grüne Umgebung machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort.

Ausstattung

- Baujahr 1962 - massiv mit Vollunterkellerung errichtet - im Jahre 1998 um einen Dachgeschossausbau erweitert - fortlaufend instandgehalten - die letzten umfangreichen Renovierungen erfolgten 1998 und Anfang der 2000 Jahre - aktuell als Dreifamilienhaus genutzt mit einer freiwerdenden Eigentümerwohnung im Hochparterre und im Gartengeschoss mit alleiniger Gartennutzung und traumhafter Terrasse - die Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind seit 2009 und 2016 vermietet. Die Mietverhältnisse sind vom Erwerber zu übernehmen - Gaszentralheizung - aktuell 8 Zimmer, 3 Bäder, Gäste-WC sowie die Möglichkeit des Ausbaus eines weiteren Duschbad stehen insgesamt zur Verfügung - Terrassen und Balkon mit wunderschönem Blick in den Garten und ins Grün (Südausrichtung) - Unterkellerung mit diversen Abstellmöglichkeiten, Waschküche und einem weiteren Zugang zum Garten - Doppelgarage Aufteilung: 3 Zimmer im Erdgeschoss und Gartengeschoss, Terrasse, alleinige Gartennutzung, freiwerdend 3 Zimmer im Obergeschoss, Balkon, ca. 84 m² Wohnfl., vermietet 2 Zimmer im Dachgeschoss, Terrasse, ca. 56,00 m² Wohnfl., vermietet

Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren! Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionsfrei! Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 17.05.2024 Endenergiebedarf Wärme: 205 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1962

Bilder









