# Eigentumswohnung auf Erbpachtgrundstück - großzügiger Balkon und renovierter Zustand - in D-Hassels

## Objektbeschreibung

Diese helle Eigentumswohnung in Düsseldorf-Hassels verbindet einen durchdachten Grundriss mit einem großzügigen Balkon und einer angenehm ruhigen Wohnlage. Auf ca. 42,5 m² Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause für Singles, Studierende und Berufstätige und eignet sich zugleich als interessante Kapitalanlage.

Die Wohnanlage befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbbauzins beträgt 391,68 €. Das Erbbaurecht besteht bis zum Jahr 2070.

Die Wohnung liegt in einer gepflegten, 1975 erbauten Wohnanlage mit insgesamt 156 Wohneinheiten. Das von Grünflächen geprägte Umfeld schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet zugleich kurze Wege: Bahnhof Düsseldorf-Reisholz,

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Bushaltestelle Altenbrückstraße und REWE sind schnell erreichbar, ebenso die A59 und A46. Der nahegelegene Elbsee bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung und betreten zunächst die Diele. Eine praktische Abstellkammer sowie eine Nische für Garderobe und Schuhe schaffen zusätzlichen Stauraum. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer mit Regendusche.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit bodentiefem Fenster, Einbauküche und direktem Zugang zum überdachten Balkon. Hier finden ein gemütlicher Wohn- und Essbereich sowie ein kleiner Arbeitsplatz problemlos ihren Platz. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet ausreichend Platz für Tisch und Stühle. Dank der Überdachung lässt sich der Außenbereich auch bei wechselhaftem Wetter angenehm nutzen.

Das separate, helle Schlafzimmer bietet Platz für ein komfortables Bett, einen Kleiderschrank und je nach Bedarf eine Kommode oder einen Schreibtisch.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren renoviert und befindet sich in einem gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Mit ihrer kompakten Wohnfläche, dem separaten Schlafzimmer, der Einbauküche und dem großzügigen Balkon bietet sie attraktive Voraussetzungen sowohl für die Eigennutzung als auch als langfristige Kapitalanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen die Wohnung vor Ort.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_13087 |
| **PLZ:** | 40599 |
| **Ort:** | Düsseldorf |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Verfügbar ab:** | Sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 150.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | Die Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 43 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1975 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | D |
| **Energieverbrauch:** | 125 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 29.02.2028 |

## Lage

Hassels ist ein Stadtteil im Düsseldorfer Süden mit rund 19.000 Einwohnern. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Bebauungsstruktur und seine naturnahe Umgebung aus. Großzügige Grün- und Waldflächen prägen das Umfeld und tragen zu einem hohen Freizeit- und Erholungswert bei.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten ergeben sich insbesondere durch die Nähe zum Eller Forst, Hasseler Forst und Benrather Forst sowie zum Unterbacher See. Die weitläufigen Grün- und Waldgebiete laden zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Aktivitäten im Freien ein. Auch Sportbegeisterte finden in Hassels verschiedene Angebote. Der Turnerbund Hassels bietet beispielsweise ein vielseitiges Sportprogramm. Darüber hinaus gehört die traditionelle Maikirmes der St. Antonius Schützenbruderschaft Düsseldorf-Hassels zu den regelmäßigen Veranstaltungen im Stadtteil.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote und verschiedene medizinische Einrichtungen ergänzen die Infrastruktur und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch das Bildungsangebot ist vielfältig. In Hassels befinden sich drei Grundschulen, die Freie Christliche Gesamtschule, das Freie Christliche Gymnasium sowie die LVR-Karl-Tietenberg-Schule mit dem Förderschwerpunkt Sehen.

Hassels verfügt zudem über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahe gelegenen Autobahnen A46 und A59 sowie verschiedene öffentliche Verkehrsmittel sind die

Düsseldorfer Innenstadt, die umliegenden Stadtteile und benachbarte Städte gut erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht Hassels zu einem attraktiven Wohnstandort im Düsseldorfer Süden.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 42,5 m²
- Baujahr der Wohnanlage: 1975
- Wohnanlage: insgesamt 156 Wohneinheiten
- Erbpachtgrundstück mit 391,68 € jährlicher Pacht und Laufzeit bis 2070.
- vor einigen Jahren renoviert, gepflegt und sofort bezugsfertig
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Bodentiefe Fensterelemente
- Einbauküche
- Großzügigen, überdachten Balkon
- Badezimmer mit Regendusche
- Praktische Abstellkammer
- Zusätzliche Garderobennische im Eingangsbereich
- Hausgeld: 264,11 € monatlich
- Darin enthaltene Rücklage: 77,58 € monatlich
- Zentrales Heizsystem
- Warmes Wasser über Durchlauferhitzer
- Sauna und Fitnessraum in der Anlage
- Aufzug vorhanden
- Kellerabteil

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com