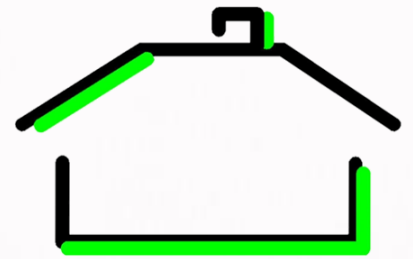


FRIEDRICH HERKENDELL



Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9
45219 Essen-Kettwig
Tel.: 02054 / 970447
Tel.: 0201 / 780447
HP.: www.herkendell.net
Mail: info@herkendell.net

Datum

Eigentumswohnung in 40470 Düsseldorf-Mörsenbroich

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Düsseldorf-Mörsenbroich vorstellen zu können und haben die wesentlichen Eckdaten für Sie in unserem Exposé zusammengestellt. Weitere Informationen senden wir Ihnen auf Wunsch persönlich zu und stellen Ihnen gerne die Wohnung bei einer Besichtigung genauer vor.



Objektdaten

Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 98,49 m ²
Etage	3. Etage
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	ca. 1971
Mieteinnahmen	Die monatliche Grundmiete beträgt € 1.200,00. Der Mieter zahlt anteilig das Hausgeld in Höhe von € 340,00 hinsichtlich der umlagefähigen Kosten.



Lage

Ortsteil

Die Wohnung liegt im Stadtteil Mörsenbroich von Düsseldorf, etwa vier Kilometer nordöstlich der Innenstadt. Über den Stadtteil verteilt finden sich einige Kleingartenanlagen. Immer wieder stößt man in dem relativ ruhigen Viertel auf größere Grünanlagen. An der Stadtteilgrenze Rath/Mörsenbroich liegt der S-Bahnhof bzw. Haltpunkt Düsseldorf-Rath Mitte, von dem man in 12 Minuten den Hauptbahnhof erreicht. Die Bundesstraßen 1, 7 und 8 stellen eine schnelle Verbindung zur A52 dar. Mit der S 6 sind Sie in Richtung Essen und Köln unterwegs. Die Stadtbahn U71 und U72 verbindet Sie mit allen Stadtteilen von Düsseldorf.

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Fenster	Isolierverglasung mit Alurahmen
Balkon	Sonnenloggia und Balkon
Kellerraum	ja
Garage	separater Garagenstellplatz in der Tiefgarage
Sonstiges	Schwimmbad und Sauna

Raumaufteilung

Wohnung	27,68 m ² Wohnzimmer
	7,45 m ² Küche
	6,45 m ² Diele
	4,88 m ² Flur
	5,27 m ² Badezimmer
	3,03 m ² Dusche WC
	15,68 m ² Schlafzimmer
	10,31 m ² Kinderzimmer
	9,34 m ² Kinderzimmer
	6,62 m ² Loggia
	1,78 m ² Balkon

Hinweis Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	monatliches Wohngeld lt. Wirtschaftsplan 2020 € 453
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1971 Energiebedarf: 135 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: E

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich zur Kapitalanlage. Eine mögliche Eigennutzung sollte mit dem jetzigen Mieter abgesprochen werden.
Angebotspreis	€ 550.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
Hinweis	Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten. Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Haneke













**FRIEDRICH
HERKENDELL**



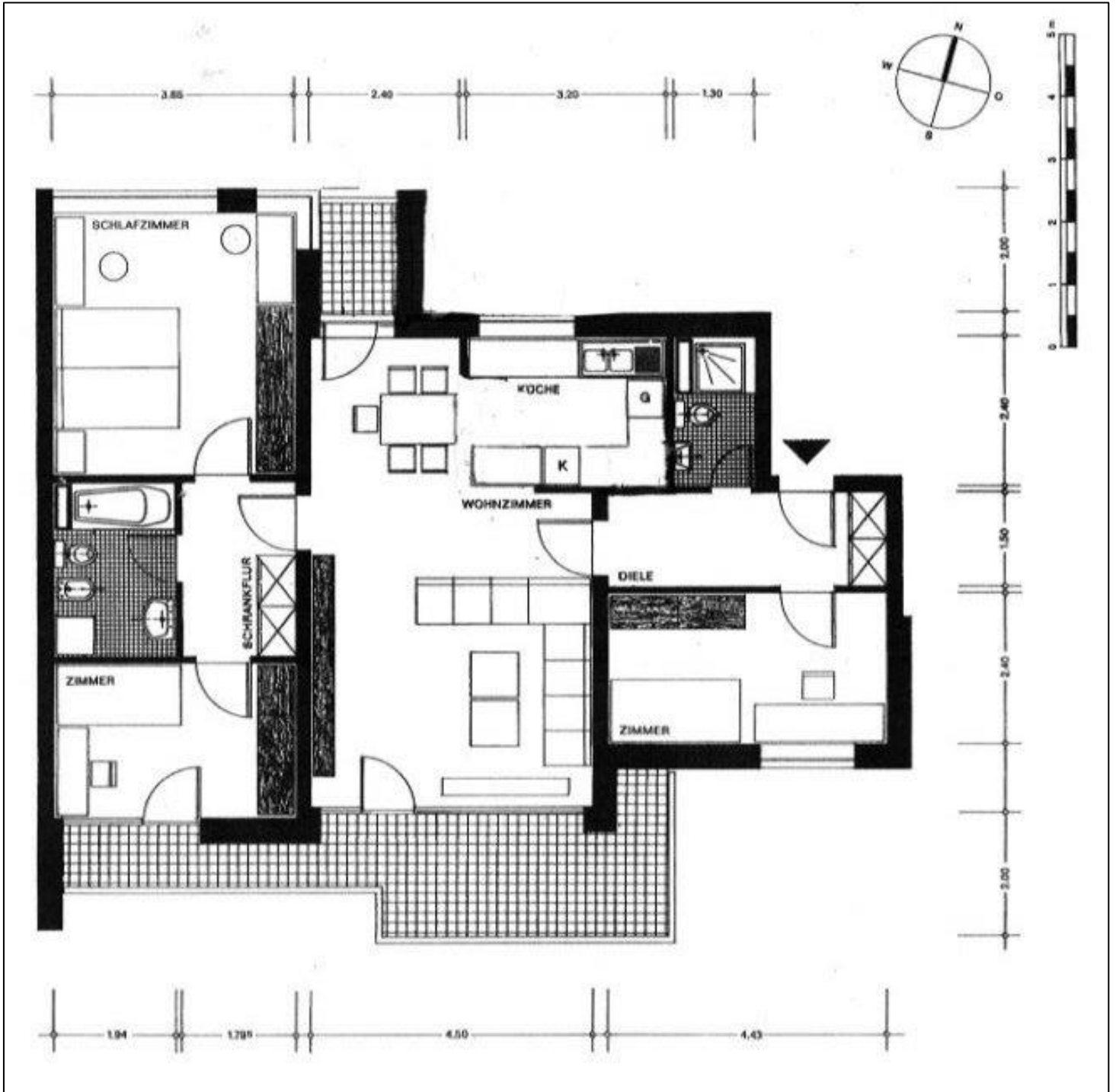
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.