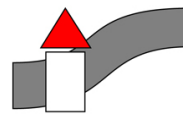


## Heute kaufen und später einziehen! Vermietetes Reihenendhaus in Düsseldorf Angermund



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 67284-7946

**Wohnfläche** 380 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Reihendhaus in gesuchter und ruhiger Lage von Düsseldorf Angermund. Das Haus liegt an einem Anliegerweg neben einer öffentlichen Grünanlage inmitten eines Wohngebietes, welches Ende der siebziger Jahre erschlossen wurde. Gebaut wurde die Immobilie in zweigeschossiger, massiver Bauweise mit Satteldach und einer Vollunterkellerung. Der Grundriss und die Raumaufteilung sind ideal und bietet auch einer Familie mit 2 bis 3 Kindern ausreichend Platz und Räumlichkeiten. Ein offenes Kaminzimmer sorgt für Behaglichkeit in den Wintermonaten. Die Immobilie ist seit 2016 vermietet und das Mietverhältnis ist vom Erwerber zu übernehmen. Eine Eigennutzung kann erst nach Auszug des Mieters gewährleistet werden. Gerne stehen wir Ihnen diebezüglich für weitere Fragen zur Verfügung.

## Lage

Angermund ist der nördlichste Stadtteil von Düsseldorf und liegt auf halber Strecke zwischen den Stadtzentren von Düsseldorf und Duisburg. Angermund hat rund 7000 Einwohner, umfasst eine Fläche von 13,29 Quadratkilometern und liegt im Düsseldorfer Stadtbezirk 5. Die vormals selbstständige Gemeinde im Amt Angerland wurde am 1. Januar 1975 nach Düsseldorf eingemeindet. Angermund ist telefonisch dem Duisburger Ortsnetz zugeordnet und hat mit 0203 als einziger Stadtteil eine andere Vorwahl als der Rest des Düsseldorfer Stadtgebietes. Traumhafte Spaziergänge an den Rheinweisen oder mit dem Fahrrad am Rhein entlang - die Natur vor der Haustür mit den umliegenden Wäldern und Badeseen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das kleine Ortszentrum mit einem Supermarkt, Bäckerei, Eisdielen, Restaurants, Kindergärten und einer Grundschule bietet eine ideale Infrastruktur für die täglichen Bedürfnisse. Bis zum Stadtzentrum Düsseldorf sind es nur ca. 12 km und in nur wenigen Minuten mit der S-Bahn oder mit dem Auto erreicht.

## Ausstattung

- massiv errichtetes Reihendhaus - 5 Zimmer inklusive Studio - ideale Raumaufteilung - Vollunterkellert - Kamin - 2 Bäder zzgl. Gäste WC - Gaszentralheizung - Garage Die Immobilie ist aktuell 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! 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. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt. Maklerprovision: Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar. Der Käuferanteil beträgt Euro Tsd. 14.000,00 pauschal inkl. Mehrwertsteuer und ist fällig, verdient und zahlbar mit Abschluss des Kaufvertrages. 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: Verbrauchsausweis gültig von: 24.03.2024 Endenergieverbrauch Wärme: 218 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: F Baujahr: 1979

## Bilder









