

# Exposé

## Penthouse in Düsseldorf

**Penthouse mit wundervollen Blick auf Düsseldorf Hafen,  
jedoch in "Neuss"!!**



Objekt-Nr. OM-235077

### Penthouse

Verkauf: **449.900 €**

Ansprechpartner:  
Andreas  
Telefon: 0152 53831049  
Mobil: 015253 831049

40221 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	15	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	302,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	1.300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!Makleranfragen unerwünscht!!

"" Wohnung liegt in Neuss, Görlitzer Str.2, 41460 Neuss "" Mit Blick auf Düsseldorf!

! Neuss ! Gegenüber von Düsseldorf Hamm

----FESTPREIS----

Bitte Gegend vor Besichtigung anschauen.

Die Wohnung wurde mit neuen Bädern und weiteres 2014 saniert.

Terrassen werden demnächst saniert. Jedoch renovierungsbedürftig

Einbauküche 25.000,-€ inklusive.

ca. 142m2 Wohnfläche ohne Terrassen

Ca. 160m2 Terrassenfläche, davon 25% = 40m2

Wohnfläche = 182m2

Die Wohnung kann auch in 2 Einheiten aufgeteilt werden, wobei eine möbliert vermietet wird um Kosten zu decken.

Kaminofen möglich

Sauna und Yakusi auf der Terrasse möglich

Fußbodenheizung möglich

So sieht die einzige Nachbarwohnung als Vergleich aus!!

Bei Airbnb googeln unter

150 qm Penthouse | 150 qm Dachterrasse | Rheinblick

Rücklagen, Hausgeld, Nebenkosten inkl. Heizung, Wasser, Abwasser, Verwaltung, Instandhaltung usw.

1.300,-€ pro Monat

!!! Jedoch können diese Kosten stark reduziert werden !!!

Durch einer PV/Solaranlage, hierzu darf das Dach genutzt werden. ca. 100m2 Fläche

Mit dem Überschuss an Strom kann eine Luft Wärmepumpe betrieben werden, wodurch die Heizkosten um mehr als 50% gesenkt werden können.

Somit sind dann die Nebenkosten stark geschmälert !! Zudem gibt es für beide Investitionen Fördergelder/Zuschüsse vom Stadt und Staat!

Leicht renovierungsbedürftig.

Auch interessant für einen der noch Büro mit inklusive in der Wohnung haben möchte..

Vorteile trotz Neuss, Görlitzer Str. 2:

- Die Wohnung liegt 5 Minuten zum Düsseldorfer Medienhafen 10 Minuten zur

Stadt

- Bus und Bahn direkt fußläufig

- Natur und Rhein vor der Türe
- Einkaufsmöglichkeit des modernisierten (2011) Rheinparkcenter fußläufig
- Von der Wohnung schaut man auf das schöne Düsseldorf und nicht umgekehrt
- 270 Grad Terrasse 160m<sup>2</sup>
- Zugang Haus/Garage nur mit Chip, alle Flure und Aufzug Video überwacht
- Direkter Zugang Tiefgarage zur Wohnung bzw. der Etage. Stellplatz zum Mieten möglich.
- Überdurchschnittliche große Wohnfläche und Terrasse, Terrasse mit nur 25% angesetzt
- 280cm Deckenhöhe

Energieverbrauch 133kwh pa m<sup>2</sup>. KENNZAHLE

Das für unter 2.500,-€ je m<sup>2</sup> direkt an Düsseldorf /Rhein!!

## Ausstattung

Laut Fotos, renovierungsbedürftig

So sieht die Nachbarwohnung aus:

airbnb 150 qm Penthouse | 150 qm Dachterrasse | Rheinblick

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Vorteile trotz Neuss, Görlitzer Str. 2:

- Die Wohnung liegt 5 Minuten zum Düsseldorfer Medienhafen 10 Minuten zur Altstadt Düsseldorf
- Bus und Bahn direkt fußläufig
- Natur und Rhein vor der Türe
- Einkaufsmöglichkeit des modernisierten (2011) Rheinparkcenter fußläufig
- Von der Wohnung schaut man auf das schöne Düsseldorf und nicht umgekehrt
- 270 Grad Terrasse 160m<sup>2</sup>
- Zugang Haus/Garage nur mit Chip, alle Flure und Aufzug Video überwacht
- Direkter Zugang Tiefgarage zur Wohnung bzw. der Etage
- Überdurchschnittliche große Wohnfläche und Terrasse, Terrasse mit nur 25% angesetzt
- 280cm Deckenhöhe

Energieverbrauch 133kwh pa m<sup>2</sup>. KENNZAHLE

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Rheinwiesen vor der Türe

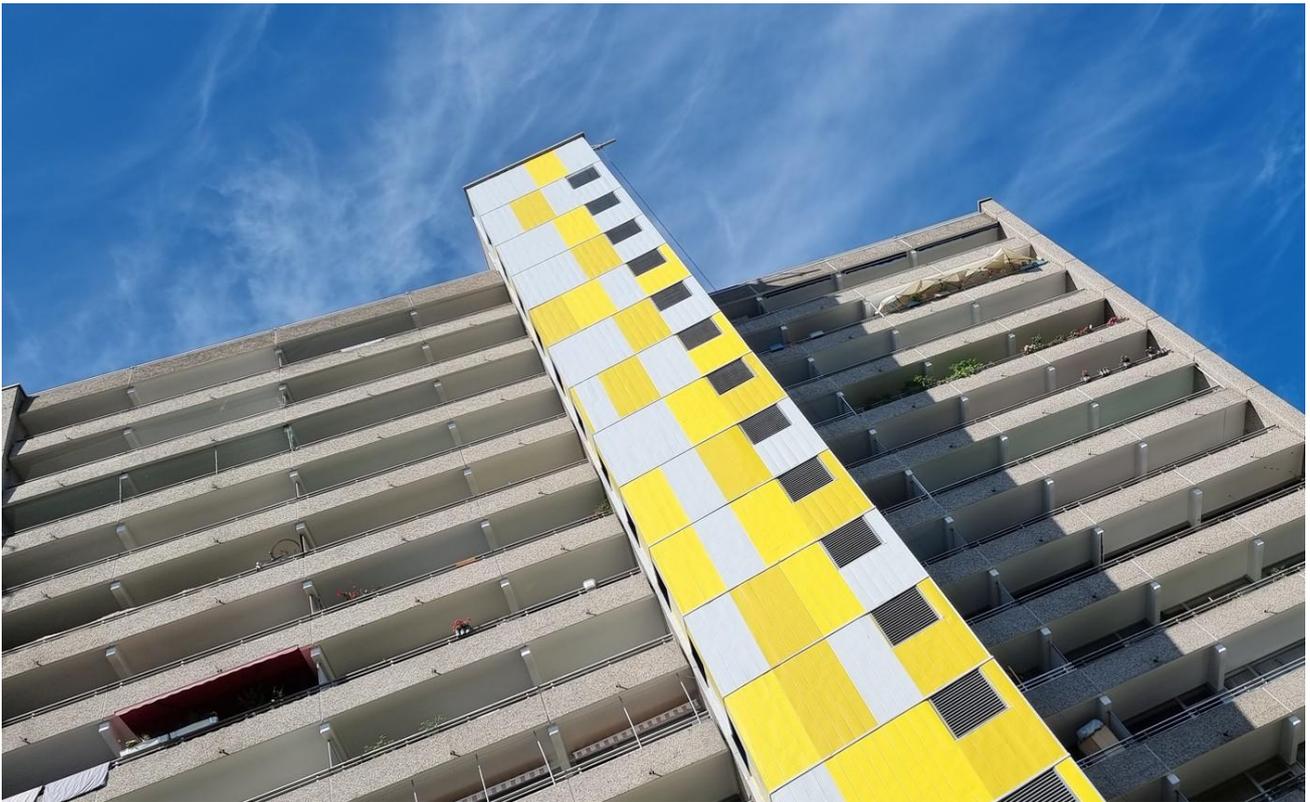
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

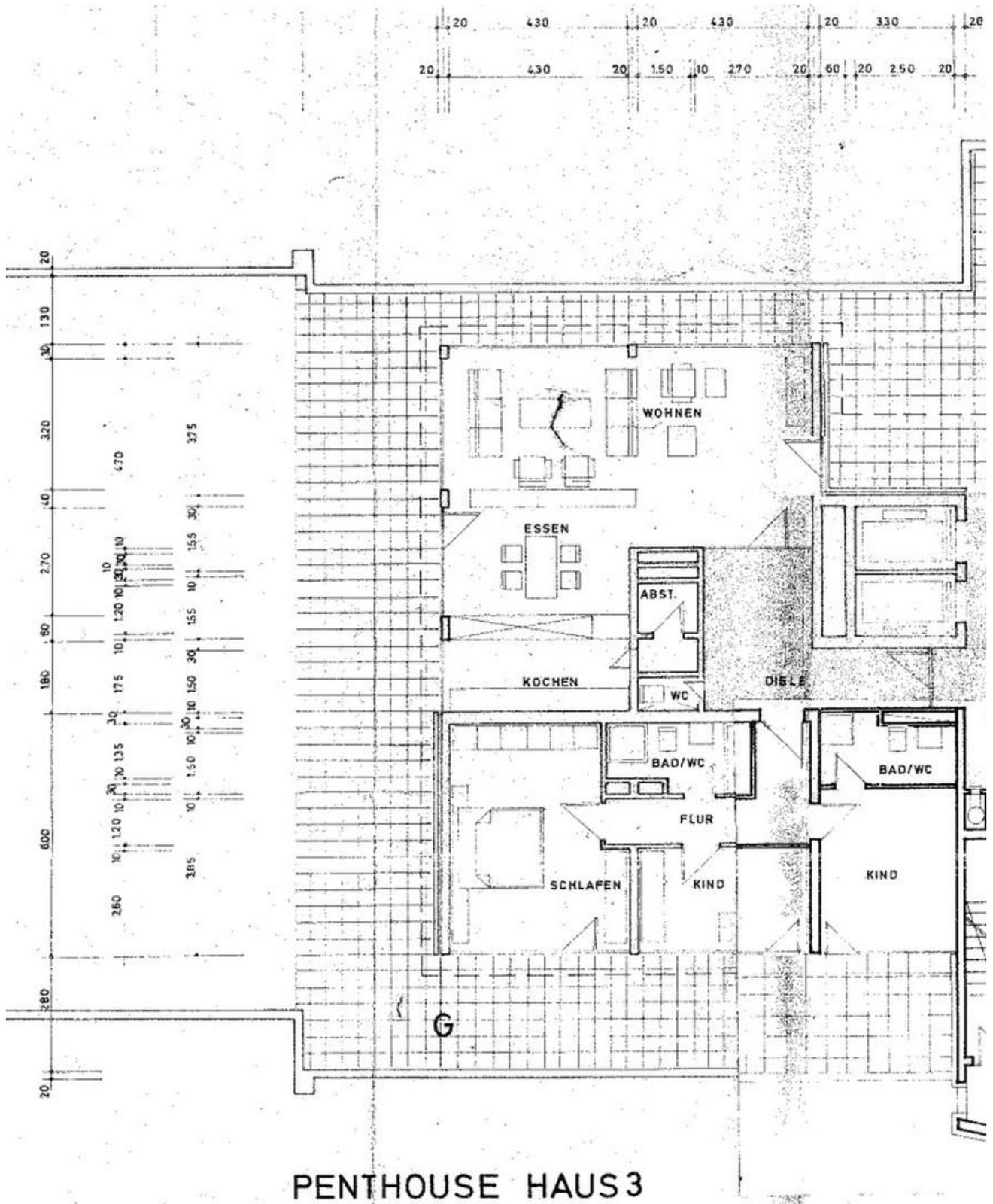


# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



PENTHOUSE HAUS 3

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Flur
- 03 Zimmer
- 04 Du./WC
- 05 Kind
- 06 Schlafen
- 07 Bad/WC
- 08 WC
- 09 Abst.
- 10 Kochen
- 11 Essen
- 12 Wohnen
- 13 Dachterrasse



# Exposé - Grundrisse

