DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 64311-P2053

40547 DÜSSELDORF

Sanierte Kapitalanlage (mit TG) und Swimming Pool, in Lörick !

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 66 m²	1970	2	289.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**289.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**10.500 €**
Hausgeld	**450 €**
Wohnfläche	**ca. 66 m²**
Zimmer	**2**
Verfügbar ab	**derzeit vermietet**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2016**
Vermietet	**Ja**
Rollstuhlgerecht	**Ja**
Baujahr	**1970**
Kategorie	**Gehoben**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**
Etagen	**7**
Schlafzimmer	**1**
Badezimmer	**2**

Küche	**Einbauküche**
Fahrstuhl	**Personen**
Gäste-WC	**Ja**
Sauna	**Ja**
Swimmingpool	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**15.08.2028**
Ausstellungsdatum	**16.08.2018**
Endenergieverbrauch	**150 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wärmewert	**150 kWh/(m²a)**
Baujahr	**1969**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de



schöner Balkon

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier eine ideale Kapitalanlage in begehrter Lage von D-Lörick. Das Wohnhaus aus dem Jahre 1969/ 70 verfügt über einen Wellness Bereich, hier Swimming Pool und Sauna. Siehe Bilder.
Im Exposé sind mehr Fotos von der Wohnung (innen) enthalten ! senden wir Ihnen gerne zu.

Die Aufteilung dieser 66 Qm Wohnung ist ideal:
Der Hauseingang des Gebäudes befindet sich im UG. Sie gelangen per Lift ins höher gelegene Erdgeschoss (Hochparterre). Sie sind also gefühlt im 1. OG des Hauses. Im Entree befindet sich die Gäste Toilette und ein sep. Abstellraum. Linker Hand das geräumige Wohnzimmer mit kompletter Fensterfront, nebst großem Balkon davor. Die Fenster sind neuwertig. Vom Balkon (Westseite) haben Sie einen herrlichen Blick auf eine umzäunte Wiese, sowie in alte Bäume, einfach herrlich.
Die Küche gehört zum Inventar und verfügt über kleine Raffinessen wie z. B. eine integrierte Sitzbank , cleverer Stauraum für Küchenutensilien. Alle Räume verfügen über auffällig große Fensterflächen. Von allen Zimmern blicken Sie ins Grüne. Das Schlafzimmer enthält den Zugang ins Bad (en suite), hier zusätzliche Toilette, Badewanne, etc. Bad es suite gibt meist ein komfortables Wohngefühl, hier genauso.

Die Bäder wurden in 2016 vor Vermietung vollständig saniert. Dies trifft auch auf die komplette Wohnung zu. Der Eigentümer hat die Wohnung in 2015 erworben, vollständig saniert (sog. Kernsanierung) , im Anschluss durchgängig bis heute vermietet. Die Mieter fühlen sich wohl und würden gerne in der Wohnung verbleiben. Sofern der Käufer kein Eigennutzer ist.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.
Jahres-Nettomiete: EUR 10.500,00. Es wurde eine Staffelmiete vereinbart.

Das Hausgeld beträgt EUR 450,- inkl. Rücklage EUR 125,00 gemäß aktuellem Wirtschaftsplan 2026. Das Hausgeld ist vergleichsweise

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de

gering trotz Schwimmbad. Andere Gemeinschaften haben meist höhere Kosten wenn Schwimmbad vorhanden.

Nur selten gelangt eine vollständig sanierte 2 Zimmer Wohnung in gesuchter Lage auf den Markt ! Hier besonderes Highlight der Wellness Bereich mit Swimming Pool und Sauna. Kontaktieren Sie uns per vollständig ausgefüllter Kontaktanfrage.

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

LÖRICK !
Der linksrheinische Düsseldorfer Stadtteil Lörick zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Als einer der lediglich vier linksrheinischen Stadtteile genießt Lörick ein hohes Ansehen und verbindet eine ruhige, hochwertige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt. Charakteristisch ist die Kombination aus gewachsenen Wohnquartieren, großzügigen Grünflächen und der unmittelbaren Nähe zum Rhein.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die direkte Nachbarschaft zum renommierten Büro- und Dienstleistungsstandort Seestern. Das Quartier zählt zu den bedeutendsten Business-Standorten Düsseldorfs und beherbergt zahlreiche nationale und internationale Unternehmen sowie Hotels. Dadurch profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, einer hervorragenden Infrastruktur und einem attraktiven Umfeld. Gleichzeitig entwickelt sich der Seestern zunehmend zu einem gemischt genutzten Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Stadtbahnlinien (u. a. U70, U76 und U77) gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in das regionale Umland. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz mit kurzen Wegen zu den Autobahnen A52 und A57 sowie zum Flughafen Düsseldorf.

Insgesamt überzeugt Lörick durch seine attraktive linksrheinische Lage, die Nähe zum Rhein, die hochwertige Wohnqualität sowie die exzellente Infrastruktur. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen zum Geschäftszentrum Seestern und einer sehr guten ÖPNV-Anbindung macht den Stadtteil zu einer der gefragten Wohnlagen Düsseldorfs.

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de



Einbauküche Inventar



EBK mit Sitzbank Inventar

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de



saniertes Bad



mit Wanne

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de



Bad Details



en suite

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de



sep. Gäste Toilette

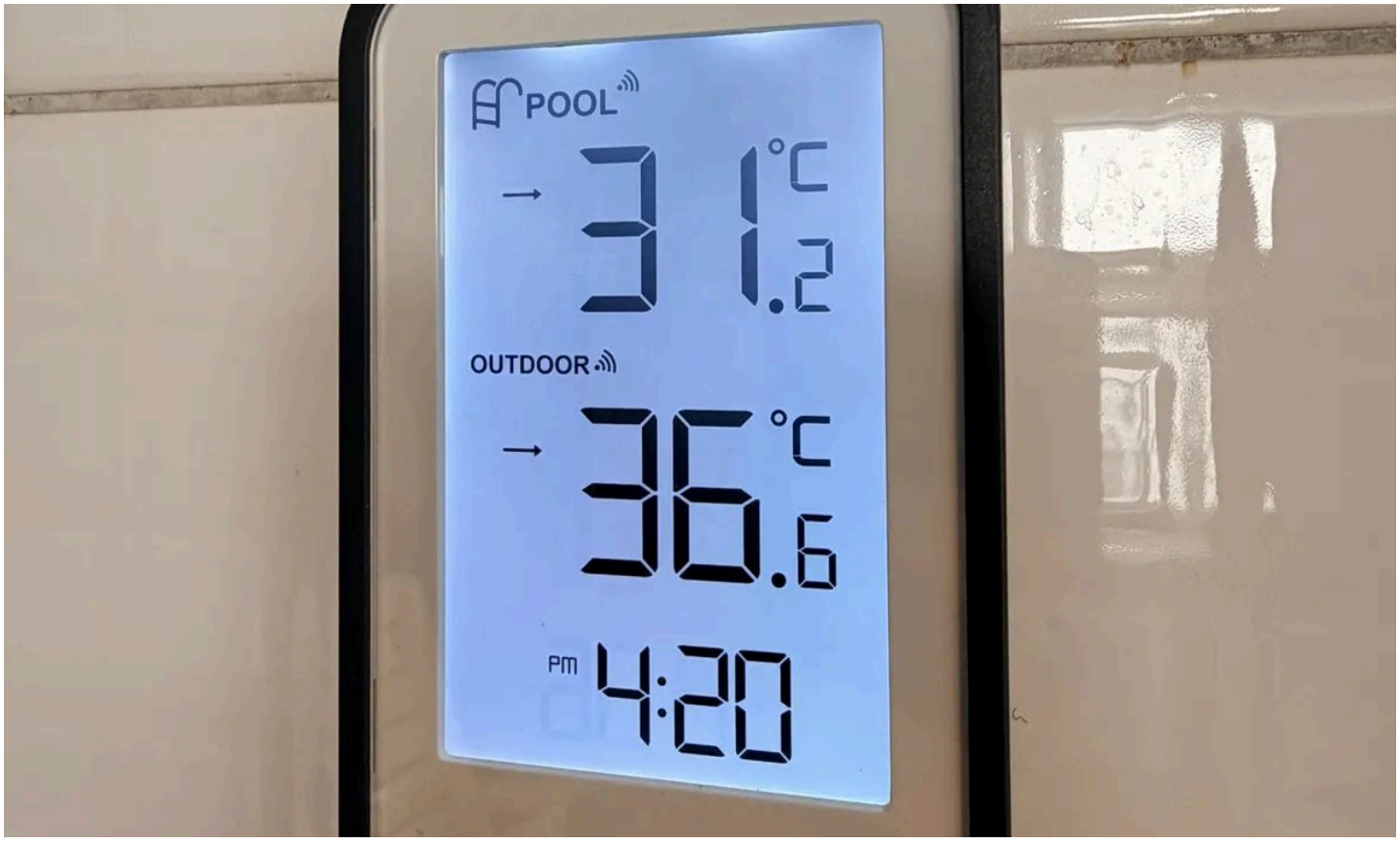


gepflegte Zuwege

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de

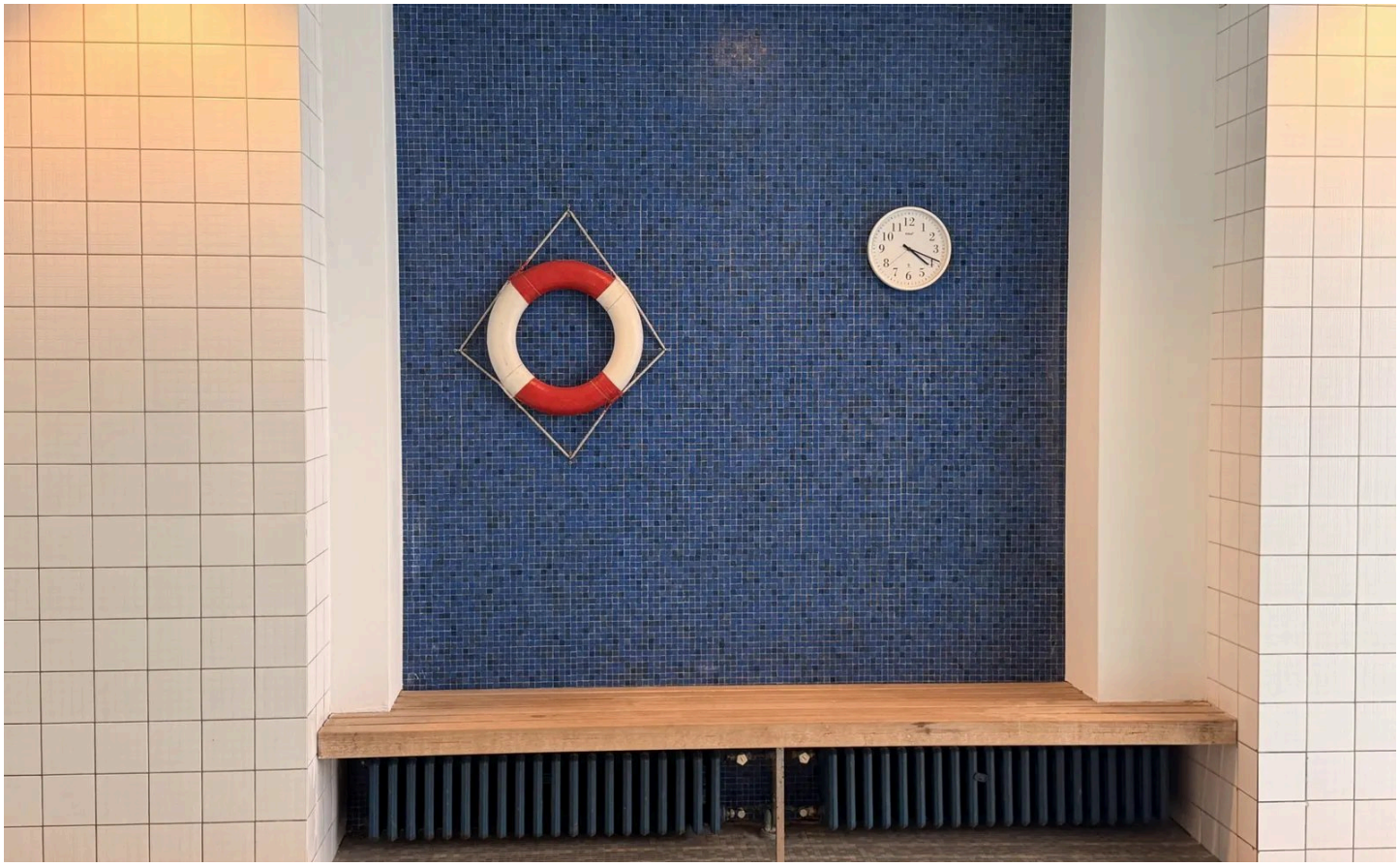


Swimming Pool

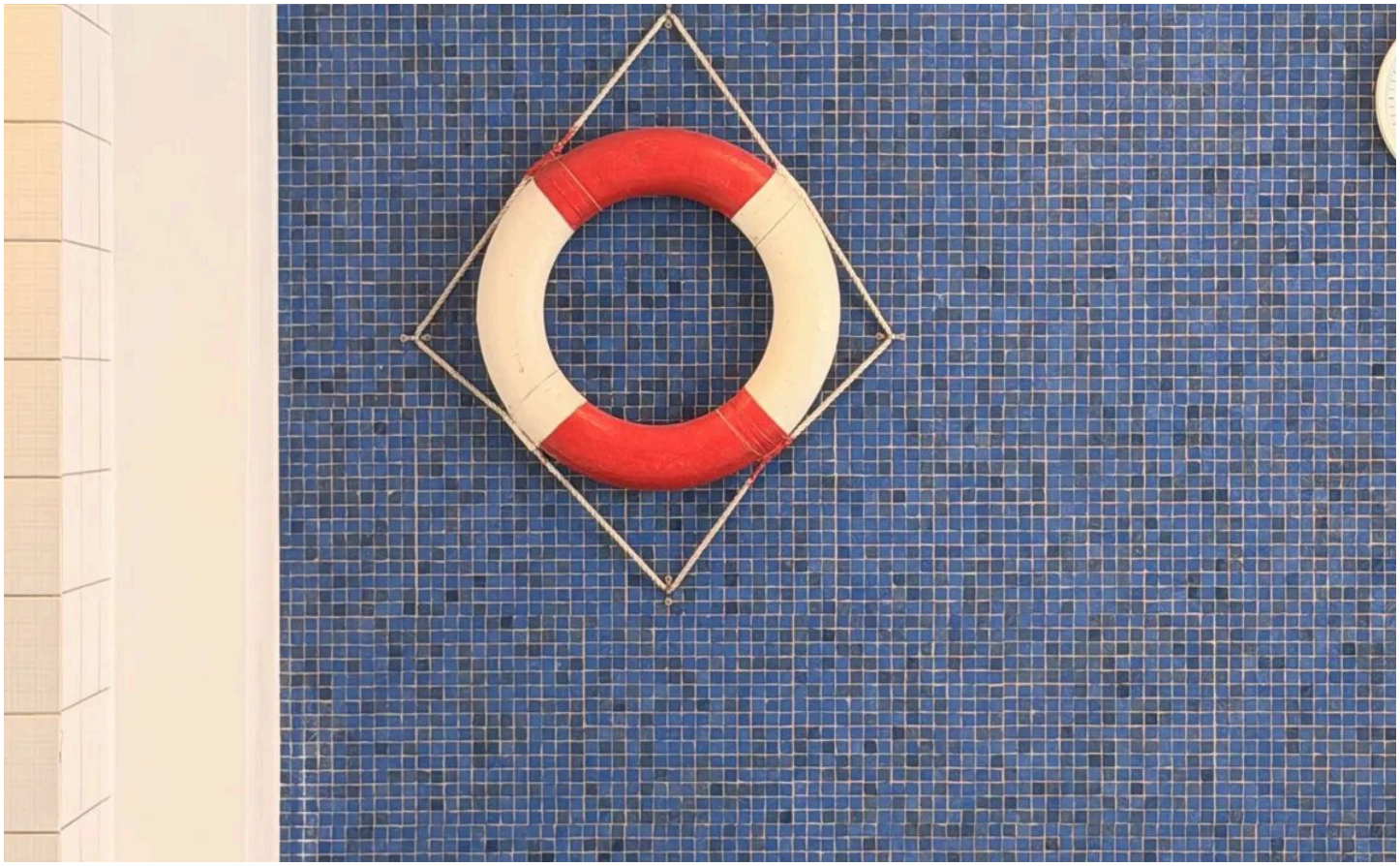


durchgängig warmer Pool

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de



Sitzbank Poolbereich



Marcel Marks

Tel. 0177 / 477 94 01

marcel.marks@lomberg.de

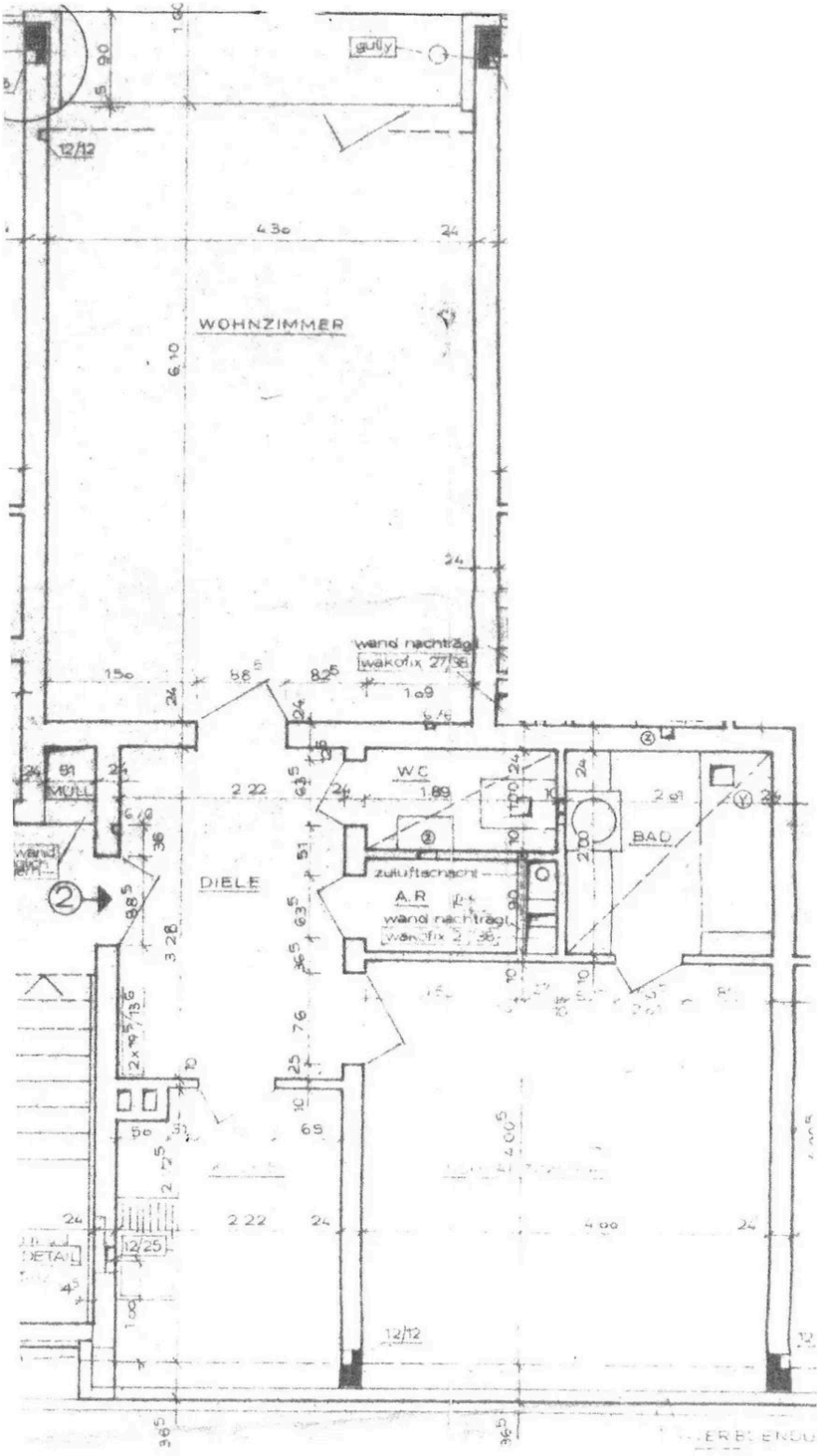


Sauna



außen Detail

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de

Ausstattung

— 1 x TG optional, keine Pflicht , KP 26.000,- EUR

Marcel Marks
Tel. 0177 / 477 94 01
marcel.marks@lomberg.de



Ihr Ansprechpartner

Marcel Marks

Lomberg Immobilien Düsseldorf GmbH

Telefon: 0177 / 477 94 01

E-Mail: marcel.marks@lomberg.de

Diese Immobilie online