

# 5 Zimmer-WG-Wohnung in zentraler Lage von Düsseldorf





## Objektbeschreibung:

Dieses Objekt befindet sich in sehr zentraler Lage von Düsseldorf und bietet die optimale Nutzungsmöglichkeit als WG-Wohnung mit 5 Zimmern oder für Eigennutzer als großzügige Eigentumswohnung.

*Ursprünglich waren es zwei Wohnungen WE11 + WE12, die mittels eines Durchbruches verbunden wurden. Diese Trennung ist natürlich jederzeit rückgängig zu machen.*

Der gesamte Bereich verteilt sich auf ca. 81 m<sup>2</sup>.

Die 5 Zimmer sind derzeit alle vermietet für jeweils 360,00 € und 390,00 € warm.

Für den Dachboden besteht ein Teil-Ausbaurecht und Sondernutzungsrecht.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer mit Duscmöglichkeiten. Diese werden derzeit gemeinsam von allen fünf Parteien genutzt und einmal wöchentlich durch eine Reinigungskraft sauber gehalten.

# Fakten WE 11 + 12



Baujahr:	1914
Wohnfläche gesamt	ca. 81 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	ca. 303 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	5
Etage:	5 + Dachboden (ca.50qm)
Zimmer:	5
Badezimmer:	2
Balkon:	ja
Heizungsart:	Gas-Etagenheizung Sanierung 2015
Keller:	ja
Stellplatz:	nein
Kaufpreis:	230.000 €
Provision:	4,76 % inkl. der ges. MwSt.

Die FCG GmbH bemüht sich, auf ihrer Webseite zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen- und Daten wird keine Haftung übernommen.



**Mieteinnahmen monatlich: 1.500,00 €**

**WE 11:**

**Hausgeld: 134,00 €**

**Rücklage: 25,00 €**

**159,00 €**

**WE 12:**

**Hausgeld: 160,00 €**

**Rücklage: 29,00 €**

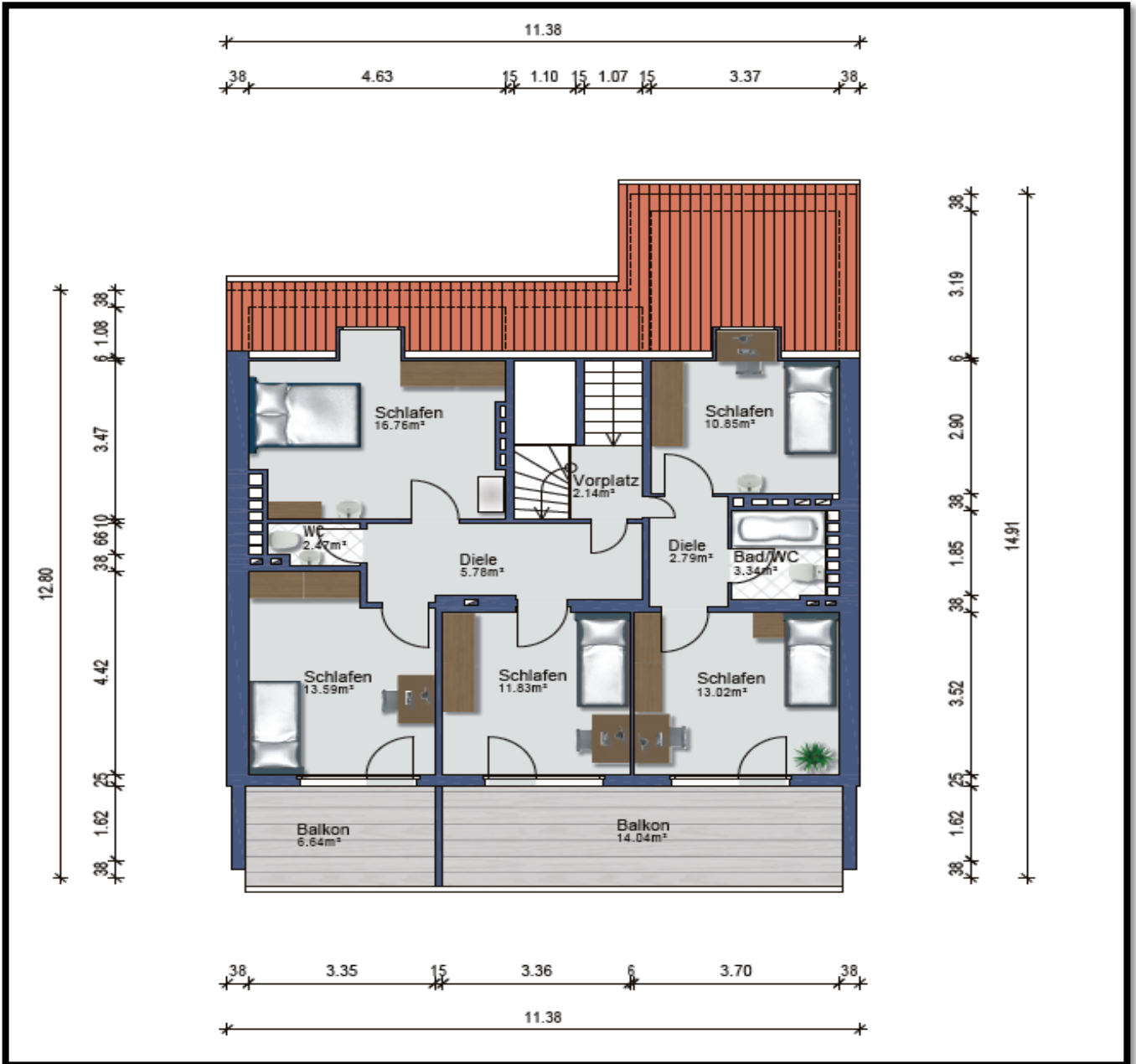
**189,00 €**

**Hausgeld gesamt: 294,00 €**

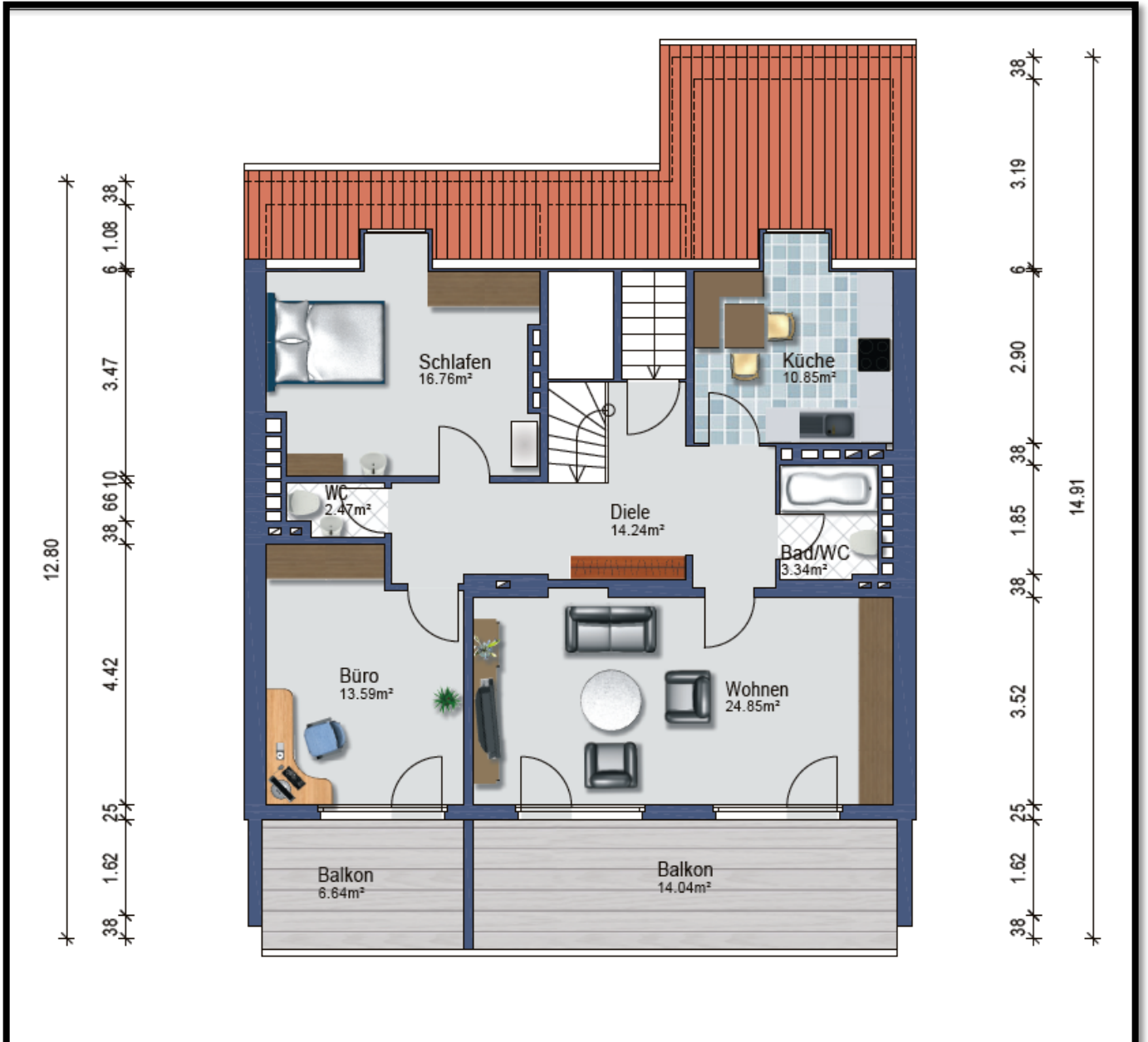
**Rücklage gesamt: 54,00 €**

**348,00 €**

# Grundriss:



# Grundriss Illustration:



## Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnung befindet sich im Düsseldorfer Stadtviertel Bilk und ist somit sehr zentral gelegen.

Die Königsallee und die Innenstadt sind in ca. 2 km erreicht, der Medienhafen in ca. 2,5 km.

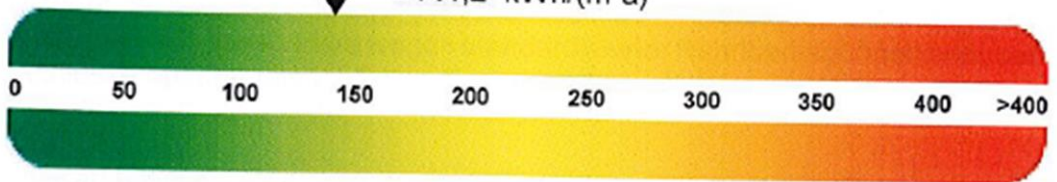
Das Einkaufszentrum „Bilker Arkaden“, Restaurants, sowie Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Infrastruktur lässt Ihnen die Wahl, sich für den eigenen PKW, die öffentlichen Verkehrsmittel oder den Fußweg zu entscheiden.

# Energieausweis:



Dieses Gebäude:

141,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Energieverbrauch für Warmwasser:

enthalten

nicht enthalten





## Kostenlose und unverbindliche Baufinanzierungsberatung

Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent,

wussten Sie schon, dass auch eine  
Finanzierungsberatung zu unserem Serviceangebot  
gehört?

Hier erhalten Sie ohne Kosten oder Verpflichtungen  
wertvolle Informationen unabhängig davon, ob Ihre  
Wunschimmobilie durch uns vermittelt wurde.

Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen  
Beratungstermin unter:

02845-39547-0 oder [www.fcggmbh.de](http://www.fcggmbh.de)



## Immobilien Scout sagt über uns:

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“



## Immobilienbewertung

### Verkauf und Kauf

Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

## Baufinanzierung

Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

## Versicherung

Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

## Handwerkerservice

Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

## Bau- und Sanierungsbetreuung

Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

## Hausverwaltung

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn 02845-395470 [www.f-c-g.de](http://www.f-c-g.de)



Janine Löffler  
Teamassistentin



Vanessa Kratz  
Finanzierungen



Uwe & Katja Dennesen  
Geschäftsführung



Tina Holzmüller  
Immobilienmaklerin



Linda Mannebach  
Teamassistentin





# Widerrufsbelehrung

## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns ( FCG Immobilien GmbH, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.de ) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht