

- 3 Minuten fußläufig zum Rhein
- 7 Minuten fußläufig zum Nordpark
- 1 Minute zur Straßenbahnhaltstelle, somit 7 Minuten zur Innenstadt

Bevorzugte Lage in Düsseldorf:

Exklusive Eigentumswohnung
im bevorzugten Stadtteil Golzheim zu kaufen!



EXPOSÉ



Fakten

Objektart:	Eigentumswohnung - zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage
Baujahr:	2003
Wohnfläche:	ca. 68,00 m ²
Etage:	3. Obergeschoß
Zimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste WC:	1
Terrasse:	1
Aufzug:	ja
Stellplatz:	1 Tiefgaragenstellplatz
Keller:	ja
Heizungsart:	Erdgas
Mieteinnahmen mtl.:	1.150,00 € Kaltmiete 270,00 € Nebenkostenvorauszahlung <u>30,00 € Garage</u> 1.450,00 € Gesamtmiete
Kaufpreis:	485.953 €
Provision:	4,76 % inkl. MwSt.

Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen.

Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und – Daten wird keine Haftung übernommen.



Düsseldorf – die Stadt der unendlichen Möglichkeiten:

Sie möchten gerne exklusiv und zentral hier leben?
Stadtnah & doch im Grünen?
Kein Problem: Diese Immobilie vereint all Ihre Wünsche!

3 Minuten fußläufig zum Rhein
5 Minuten fußläufig zum Nordpark
1 Minute zur Straßenbahnhaltestelle,
somit 7 Minuten zur Innenstadt

Was will man mehr?

Die Wohnung befindet sich in einem extravaganteren und modernen Gebäudekomplex, der Ihnen ein ansprechendes Umfeld garantiert. Die Nachbarschaft besteht aus medizinischen Praxen, Büroflächen und einer wohlsituierten Eigentümergemeinschaft.

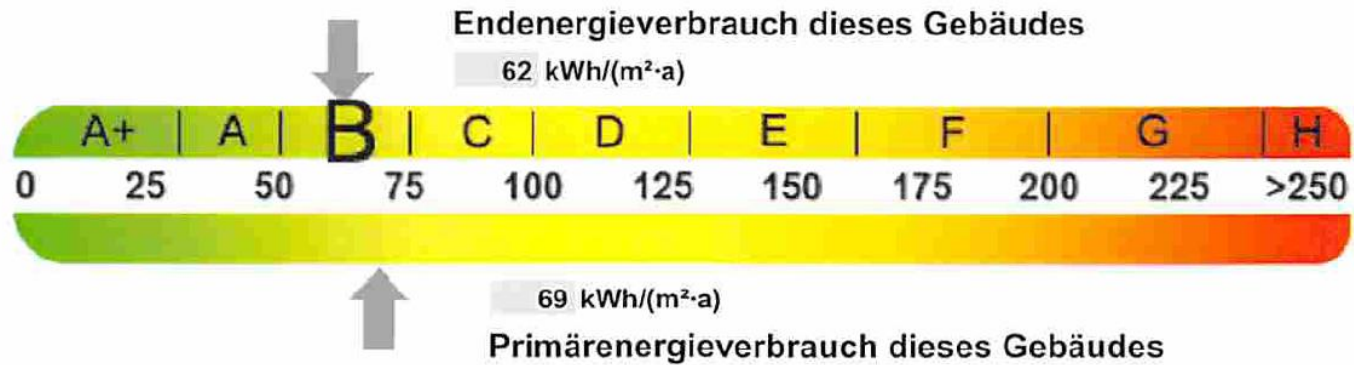
Bereits das Treppenhaus erscheint modern und zeitlos und verfügt selbstverständlich über einen Fahrstuhl. Die hübsche Wohnung hat eine Wohnfläche von etwa 67 m² und teilt sich auf in Schlafzimmer, Wohn- und Küchenbereich, Bad, Gäste-WC und einem zentralen Flur mit Einbauschränk.

Ein besonderes Highlight ist sicherlich die schöne Terrasse mit hübschen Ausblick in den attraktiven hinteren Bereich. Im Gesamten handelt es sich um eine ansprechende, gepflegte Wohnung in einer modernen Immobilie, deren Lage als äußerst begehrt zu bezeichnen ist.

Weitere Informationen erhalten Sie selbstverständlich gerne in einem persönlichen Gespräch, gerne können Sie sich von der Exklusivität dieses Angebotes in einem Besichtigungstermin überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

*** Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass von der Mieterin keine Veröffentlichung der Innenbilder gewünscht ist.***



Wohnung

Rücklage gesamt: 353.143,60 €

Hausgeld mtl.: 278,81 € Rücklage Wohnung: 2.408,55 €

Rücklage mtl.: 22,64 € Rücklage Tiefgarage: 92,99 €

Tiefgarage

Miteigentumsanteile

Hausgeld mtl.: 24,13 € MEA Wohnung: 6,734/1.000

Rücklage mtl.: 0,87 € MEA Tiefgarage: 0,257/1.000



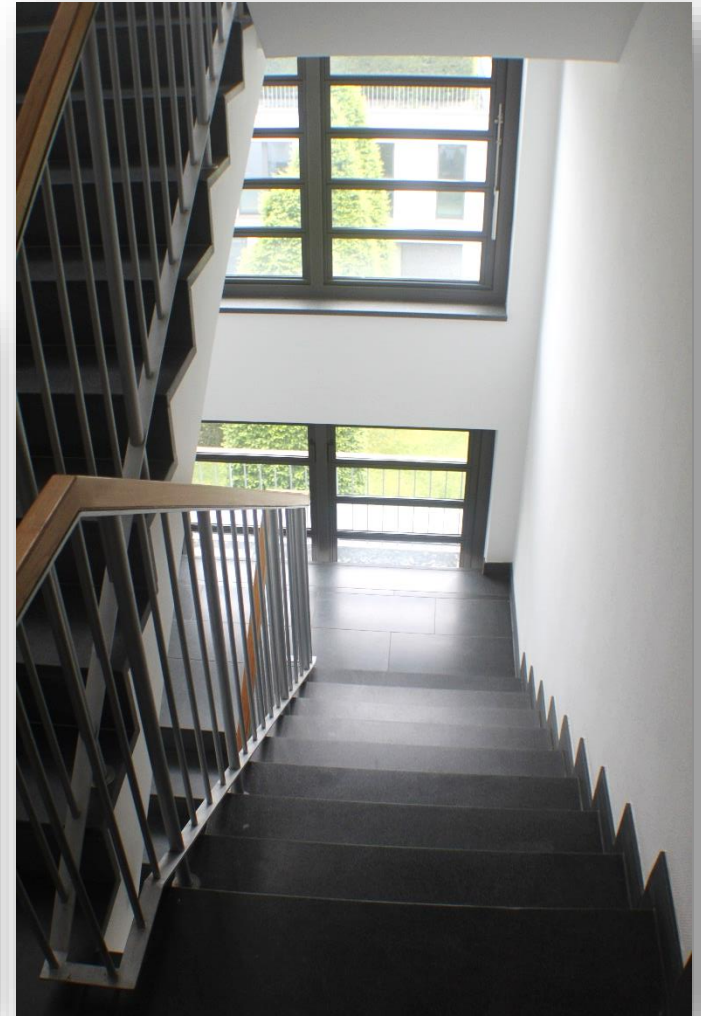
Attraktives Wohnumfeld



Ausblick von dem Balkon



Eingangsbereich und Treppenhaus



BILDER

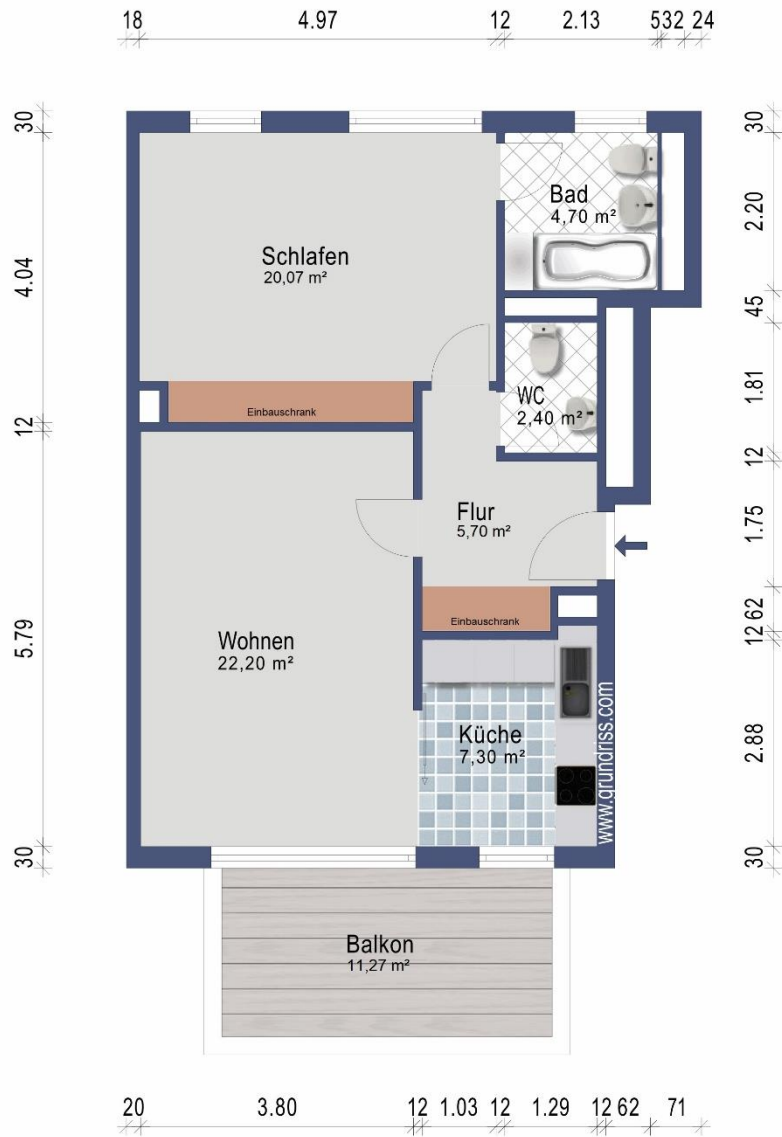
Die Eigentumswohnung befindet sich in sehr gefragter Wohnlage im Düsseldorfer Stadtteil Golzheim, der ein urbanes und exklusives Wohnen verbunden mit einem lebendigen Stadtleben bietet. Hier laden Sie die Rheinterrassen vor der Haustür zu sportlichen Aktivitäten ein, wie beispielsweise Joggen oder ausgiebige Spaziergänge am Rhein. Dank der Nähe zur Stadt können Sie dort die lebhafte Gastronomie-Szene von der Kneipe bis zum Spitzen-Restaurant schnell erreichen.

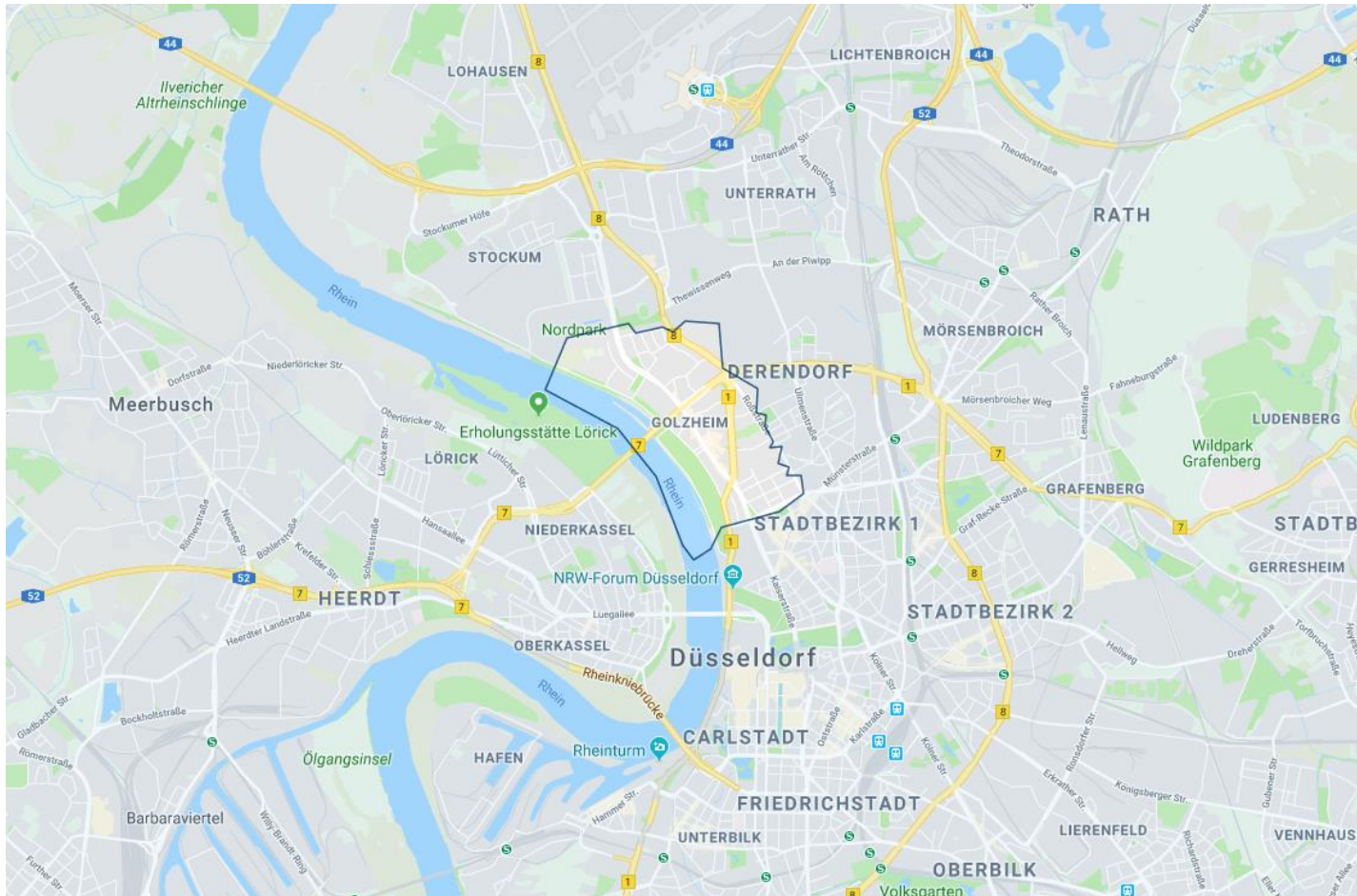
Neben zahlreichen weiteren Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten wie etwa im naheliegenden Kunstmuseum oder auch der Tonhalle erwartet Sie hier ein tolles Kulturprogramm und somit echte Lebensqualität, die Golzheim zu einer der Top-Lagen in der Landeshauptstadt macht.

Innerhalb von ein paar Gehminuten entfernt liegt der Nordpark mitsamt Seerosen- und Japanischem Garten sowie Aquazoo und dem dazugehörigen naturkundlichen Löbbecke Museum.

Verkehrsanbindungen an die Autobahnen A52, A57 und A44 nach Neuss, Mönchengladbach und Krefeld und zum Düsseldorfer Flughafen sind schnell erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.







Wir investieren in unsere Umwelt!



Als Dankeschön für
eine erfolgreiche
Zusammenarbeit pflanzen wir
für jeden unserer Kunden
einen Baum.



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

Immobilienscout 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!“

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn
02845-395470 www.f-c-g.de

WIR ÜBER UNS



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. Hierzu können Sie unser beiliegendes Muster Widerrufsformular, welches sich auf der Rückseite dieser Widerrufsbelehrung befindet, verwenden. 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.

WIDERRUFSBELEHRUNG



Muster Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An: FCG Immobilien GmbH
Krefelder Str.12 47506 Neukirchen - Vluyn
Fax: 02845 39547-47
E-Mail: info@f-c-g.de

Hiermit widerrufe(n) ich/ wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über:

den Kauf einer Immobilie

der Vertrag wurde am _____ unterschrieben.

Name Straße/Hausnummer PLZ Ort

Unterschrift Datum

WIDERRUFSFORMULAR