



PROVISIONSFREI: Moderne ERDGESCHOSSWOHNUNG mit GARTEN in begehrter LAGE

Straße	An der Ulanenkaserne
Hausnummer	13
PLZ	40476
Ort	Düsseldorf / Derendorf
Etage	EG



Kaufpreis

595.000,00 €

Käufercourtage

Für den Käufer PROVISIONSFREI!

Objektdaten

ImmoNr	2221
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 68 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WC's	2
Baujahr	2008
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	81,7 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	25.11.2029
Baujahr Energieerzeuger wesentlicher Energieträger	2008 Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Etagenanzahl gesamt	5
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 30.000,00 € (Kauf)
Aufzug	Personenaufzug
Kabel / Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche

Beschreibung

Auf dem über 10 ha großen Areal der ehemaligen Ulanenkaserne im beliebten Stadtteil Derendorf entstand im Jahr 2008-2009 das exklusive Wohnprojekt "LUX Derendorf".

Hier befindet sich in repräsentativer Lage die ca. 68 m² große, sehr helle und modern geschnittene 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung, verbunden mit einem ca. 95 m² großen Gartenanteil mit Terrasse.

Sie betreten die zeitgemäße Komfortwohnung über eine helle Diele, von der Sie bequem alle anderen Räume erreichen.

Das ca. 25 m² große Wohn-/Esszimmer betreten Sie von der Diele aus über eine deckenhohe moderne Glastür. Der komplette Raum ist mit bodentiefen Fenstern und Terrassentüren ausgestattet. Dies gibt dem Raum einen sonnenlichthellen, offenen und großzügigen Charakter.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den pflegeleichten, ca. 95 m² Garten mit einer ca. 17 m² großen Terrasse in Ost-Ausrichtung.

Die zum Wohnzimmer hin teilweise offene Küche, ist mit einer modernen weißen Einbauküche ausgestattet.

Das gut geschnittene Schlafzimmer mit einem Tageslicht-Bad en Suite mit Duschwanne und Duravit-Sanitär, haben jeweils auch einen eigenen Zugang zu dem vorgelagerten Garten.

Ein modernes Gäste-WC rundet dieses Angebot ab.

Eigene Notizen

Hier können Sie Ihre eigenen Anmerkungen und Fragen zum Objekt notieren.

Ausstattung

- + Repräsentatives Wohngebäude in begehrter Lage
- + Personenaufzug
- + Fernwärmeheizung
- + Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in der gesamten Wohnung
- + Auf Wunsch „löffelfertig“ möbliert (im Kaufpreis bereits enthalten)
- + Elektrische Außenrollladen vor allen Fenstern/Türen
- + Abschließbare Meranti-Holzfenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung
- + Bodentiefe Fenster-/Türelemente in allen Räumen
- + Innenwände und Decken teilweise mit Glattputz ausgestattet
- + Die Küchenwand und die Trennwand von der Küche zum Wohnzimmer sind mit einer Glasfasertapete ausgestattet
- + Alle Wohnräume (außer Bad, WC) sind mit Holzparkett ausgestattet
- + Eine deckenhohe Glastür trennt die Diele und das Wohnzimmer
- + Moderne Einbauküche (im Kaufpreis bereits enthalten)
- + Weiße Holz-Innentüren mit Edelstahlgriffen
- + En Suite Tageslicht-Bad mit Duschwanne und weißen Duravit-Sanitär mit Hansgrohe Armaturen
- + Handtuchwärmer im Badezimmer
- + Graue Feinstein-Bodenfliesen und weiße Wandfliesen im Badezimmer und Gäste-WC
- + Gäste-WC mit weißem Duravit-Sanitär und Hansgrohe Armaturen
- + Türsprech-/ Öffneranlage
- + Sondernutzungsrecht an einem ca. 95 m² großen Garten
- + Der Garten ist mit einer immergrünen Hecke umfriedet
- + Ca. 17 m² große Gartenterrasse mit Beleuchtung
- + Strom- und Wasseranschluss im Garten
- + Waschmaschinenraum im Keller
- + Eigener Kellerraum
- + Fahrradabstellbereich im Keller
- + Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis: 30.000,00 Euro nicht im Angebotspreis erhalten)

Lage

Das Gelände der ehemaligen Ulanenkaserne, welches zwischen der Tannen-, Roß-, Johann- und Ulmenstraße liegt, ist teilweise mit historischen Gebäuden bebaut, die ab 1893 als Teil der Militäranlage im nördlichen Düsseldorf errichtet wurden.

Die Gesamtanlage umfasste die Ulanenkaserne, die Infanterie- und die Artilleriekaserne mit Mannschaftsgebäuden, einer Reitanlage und Exerzierplätzen. Die meisten dieser Kasernengebäude wurden erhalten und unter Denkmalschutz gestellt.

Dass dieser Schutz der Gebäude ein Glücksfall war, zeigt sich nun nach der Fertigstellung. Das Gelände präsentiert eine gelungene Mischung aus den denkmalgeschützten Kasernengebäuden und neu erstellten Wohn- und Bürogebäuden. Im Inneren des Areals und an der Tannenstraße ist hauptsächlich neuer Wohnraum in neuen und historischen Gebäuden entstanden. Auch eine vierzügige Kindertagesstätte wurde mitten im Areal neu gebaut. An den Rändern des Areals wurden Bürogebäude erstellt bzw. historische Gebäude zu Büros ausgebaut.

Mittlerweile gehört das Areal zu einem der beliebtesten Wohnquartiere der Stadt, denn es liegt nicht nur zentrumsnah, sondern ist auch sehr ruhig und grün gelegen. Die etwas aufgelockerte Bebauung und Mischung von historischen und neuen Gebäuden, verkehrsberuhigte Straßen, die Erhaltung vieler alter Bäume und die hochwertige Neugestaltung von Grünflächen und Plätzen schaffen eine Umgebung, die in Citylage in dieser Form nur selten anzutreffen ist.

Nur der Form halber: Der Stadtteil Derendorf gehört aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur, der Nähe zur City, zum Rhein und zum Flughafen Düsseldorf zu den beliebtesten Wohnvierteln Düsseldorfs gehört. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nachbarschaft.

Sie erreichen darüber hinaus:

- + Den Rhein mit dem Fahrrad in ca. 11 Minuten
- + Die Altstadt mit dem Fahrrad in ca. 11 Minuten
- + Die Königsallee mit dem Fahrrad in ca. 13 Minuten
- + Den Flughafen Düsseldorf mit dem Auto in ca. 8 Minuten

Objektbilder



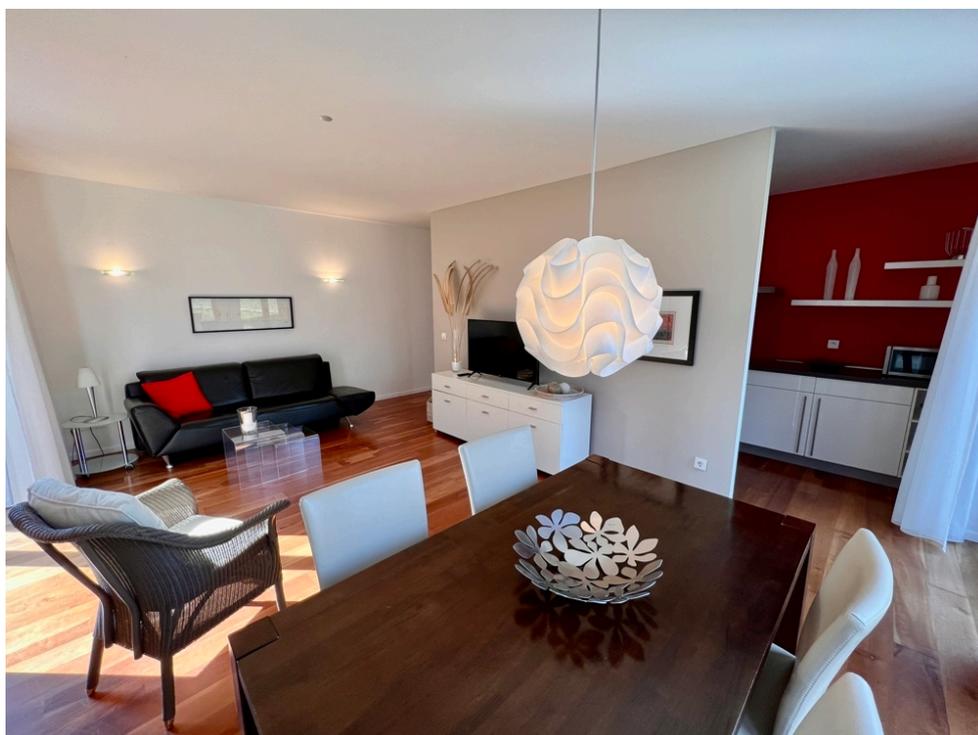
Haus-Entree



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer 02



Wohnbereich mit Blick in die Küche



Großer Garten



Einbauküche



Küche 02



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Bad en Suite



Bad en Suite



Badezimmer



Haus-Frontansicht



Nachbarschaft



Nachbarschaft 02



Dielenbereich



Gäste-WC



Detail Glastür zur Diele

Energiesparmaßnahmen

Ein gültiger Energieausweis liegt vor.

Miet- und Pachtverträge

Es bestehen zur Zeit keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Das Objekt kann zu dem wirtschaftlichen Übergang (Kaufpreiszahlung)
SOFORT übernommen werden.

Betriebskosten

Daten aus der Betriebskostenabrechnung 2020:

Betriebskostenabrechnung Wohnung - Monatswerte

Betriebskosten: 256,44 Euro (davon nicht umlagefähig: 94,87 Euro)

Rücklagen: 48,76 Euro

Zwischensumme Wohnung: 305,20 Euro

Betriebskostenabrechnung Tiefgarage - Monatswerte

Betriebskosten: 27,29 Euro (davon nicht umlagefähig: 11,16 Euro)

Rücklagen: 3,46 Euro

Zwischensumme Tiefgarage: 30,75 Euro

zzgl. Grundsteuer 2021 Wohnung: 18,50 Euro

zzgl. Grundsteuer 2021 Tiefgarage: 1,70 Euro

= Monatliche Gesamtkosten: 356,15 Euro

- OHNE STROMKOSTEN -

Die WEG besteht aus 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 86 Wohneinheiten
und 109 Tiefgaragenstellplätzen.

Wartungen

Wartungen und Instandhaltungen wurden laufend ausgeführt. Das Objekt befindet sich in einem gut bewirtschafteten Zustand.

Besondere Hinweise!

Das Objekt wird für den/die Käufer*in provisionsfrei vermittelt.

Telekommunikation

Telekom-Festnetz:

DSL mit 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.

(Angaben der Telekommunikationsanbieter, ohne Gewähr, bitte im Einzelfall beim jeweiligen Anbieter die Verfügbarkeit prüfen. Telefon- und Internetanschlüsse müssen vom Mieter/ Käufer eigenständig beauftragt werden!)

Erschließung

- + Wasser
- + Kanal
- + Fernwärme
- + Strom
- + TV/SAT
- + Telefonanschluss
- + DSL-Internet

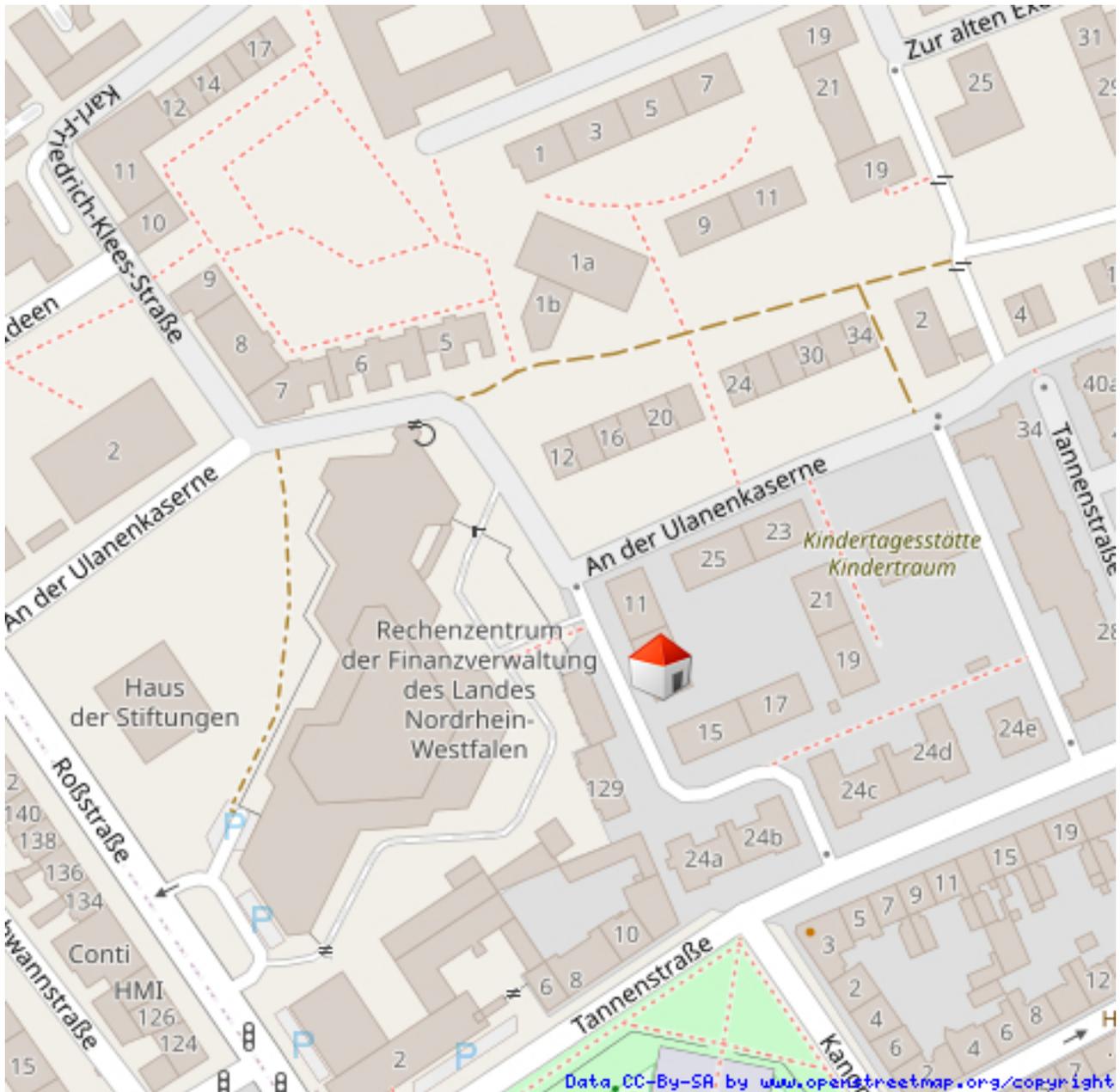
Erschließungsbeiträge sind derzeit keine offen.
Ein aktueller Erschließungsbeitragsnachweis liegt vor.

Grundriss

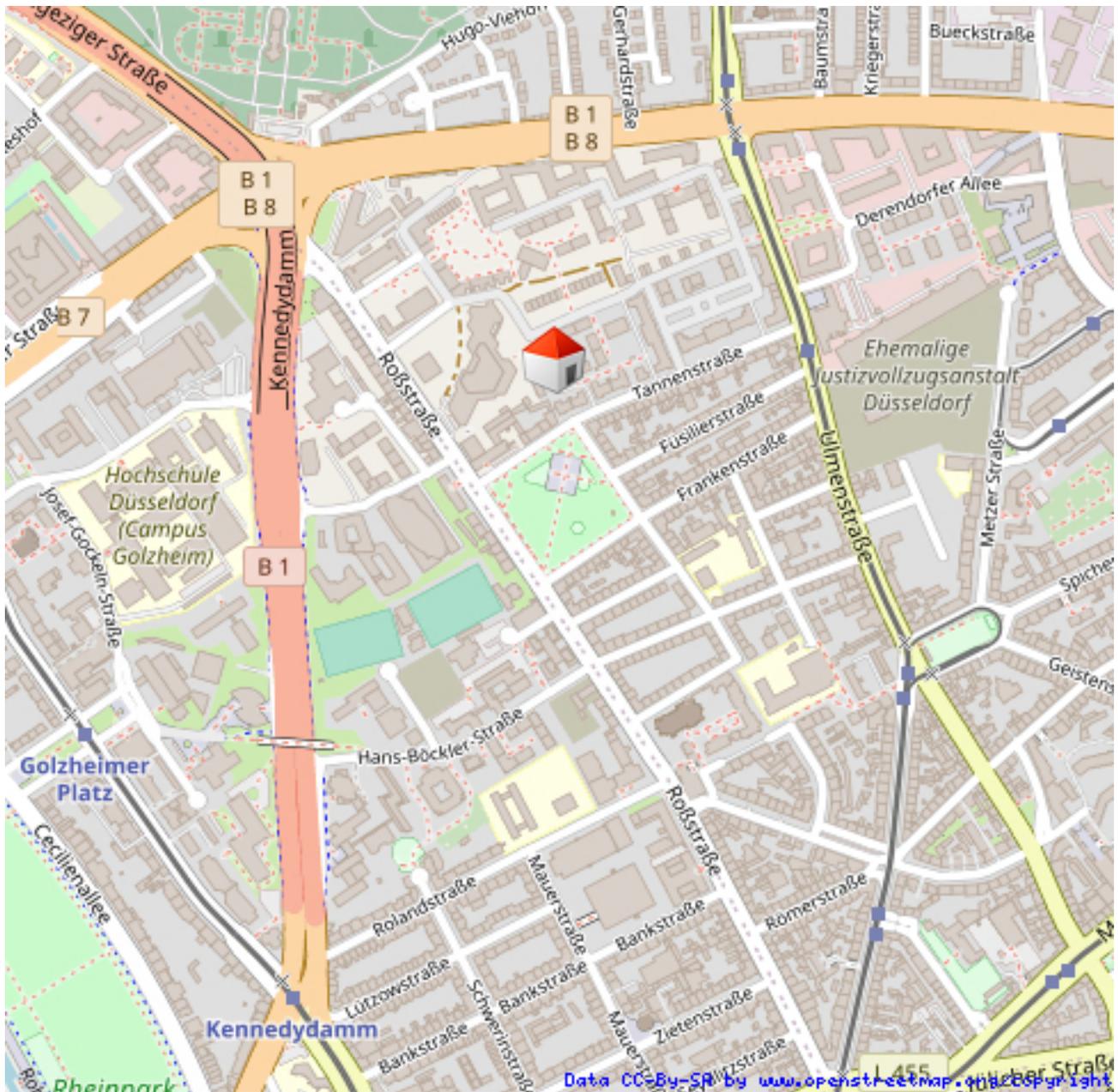


Gartenwohnung

Lageplan



Mikrolage



Makrolage

Ihr Ansprechpartner

Herr Rainer Heumann

Bäckergasse 2
40213 Düsseldorf

Tel.: 0171 - 656 26 08
Mobil: 0171 - 656 26 08
Fax: auf Anfrage

E-Mail: heumann@rheinland.immo
Internet: www.rheinland.immo



Rechtshinweis

Besuchen Sie uns auf www.rheinland.immo oder werden Sie Fan auf unserer Facebookseite ([www.fb.com/rheinland.immo](https://www.facebook.com/rheinland.immo)) oder auf INSTAGRAM unter "rheinland.immo". So werden Sie immer etwa 1 Woche vor Immobilienportalzuführung über die neusten Objekte informiert!

Alle hier genannten Daten und Fakten beruhen auf Angaben des Eigentümers und dienen einer ersten Information.

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nicht übernommen. Auslassungen, Irrtum und Zwischenverkauf / Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir auch den Immobilieneigentümern gegenüber zu einem sorgfältigen Umgang mit sensiblen Daten verpflichtet sind und nähere Informationen nur weitergeben, wenn Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten angeben. Vielen Dank.

Bei Kaufobjekten ist zudem zu beachten:

Dieses Angebot ist als vertraulich zu behandeln und nur für Sie persönlich bestimmt, eine Verwertung durch Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Rheinische Immobilien Kompetenz GmbH und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Falls das Objekt nicht ausdrücklich als "Provisionsfrei" angeboten wird, ist die Provision als Käufercourtage ausgewiesen und mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages verdient. Das vermittelnde Immobilienbüro behält sich in diesem Fall eine Doppeltätigkeit vor, also die Interessenvertretung für den Käufer als auch für den Verkäufer, falls von beiden Parteien eine Maklerprovision gezahlt oder gefordert wird.

Bei der Vermittlung von Einfamilienhäusern, Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung sowie Eigentumswohnungen zahlt der Verkäufer mindestens eine Provision in gleicher Höhe, wie dem Käufer in Rechnung gestellt wird.

Alle Gespräche sind über unser Büro/ den im Exposé angegebenen Ansprechpartner zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz, bis zur Höhe der Provisionsansprüche, ausdrücklich vor.