

# Neubauprojekt in einem Mittelzentrum am Niederrhein - Ruhrgebiets-speckgürtel - unmittelbare Düsseldorf-Nähe



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	3.250.000,- €
Nettokaltmiete	10.470,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	723,30 m <sup>2</sup>
Baujahr	2021
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	2022

Haustiere	Ja
Als Ferienimmobilie geeignet	Ja

### Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Rollstuhlgerecht	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

8 Wohneinheiten, davon 2 Penthouses und 6 Geschosswohnungen, die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen kleinen Grundstücksanteil.

Alle Wohnungen haben großzügige Terrassen und Balkone mit bodentiefen Fenstern, die alle nach Süd-Westen ausgerichtet sind und reichlich Helligkeit und südländisches Flair vermitteln. Natürlich sind alle Fensterelemente mit Rollläden versehen, die elektrisch betrieben werden.

Barrierearme Eingänge und Duschen sind ebenso selbstverständlich, wie der Aufzug, der zu den Wohnungen führt; zum Penthouse sogar exklusiv nur für diese Einheit.

Daneben gibt es eine Tiefgarage, die 11 Stellplätze umfasst sowie einen großen Gemeinschaftsgarten, der ebenfalls nach Südwesten ausgerichtet ist.

Grundstücksgröße ca. 1.100 qm

Gesamtwohnfläche 792,3 qm

Baubeginn: Q1/21

Fertigstellung: Q4/22

Kalkulatorische Mietpreise zwischen 10,50 € und 13,00 € qm;

Tiefgaragenstellplätze 80,00 €

Gesamtmonatsmiete: 9.930,00 €

Jahresmiete: 119.160,00 €

Im Preis eingeschlossen ist die Erstvermietung.

## Lage

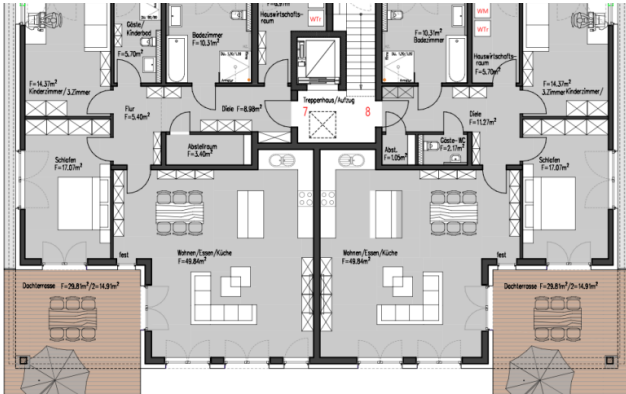
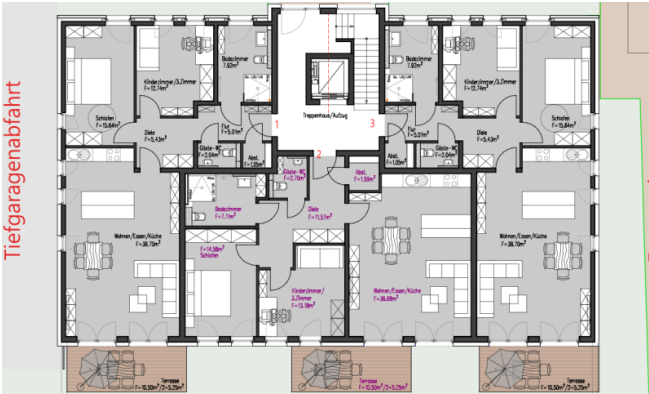
Beliebte Lage als ruhrgebietsnahes Wohnrefugium bzw. Ruhestandsdomizil am Niederrhein. Alle Schulen und Versorgungseinrichtungen sowie Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Den Ortskern erreicht man schon in 5 Gehminuten.

Duisburg 10 min., Krefeld 10 min., Düsseldorf 30 min.

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Tiefgaragenabfahrt



## Ansprechpartner

Ulrich Welke  
CCC-Immogrund  
Pastoratstraße 5  
47506 Neunkirchen-Vlyn

Durchwahl  
Mobil  
Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819001  
+49 171 5665555  
+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)