# Erbpacht: Penthouse mit riesiger Dachterrasse, Kamin und Pkw-Stellplatz über den Dächern von Hassels



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Penthouse befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Hassels und ist Teil einer gepflegten, im Jahr 1975 errichteten Wohnanlage mit insgesamt 156 Wohneinheiten. Auf ca. 127 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer großzügigen Raumaufteilung und einer außergewöhnlich weitläufigen Dachterrasse mit Blick ins Grüne.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen ein Kamin im großzügigen Wohn- und Essbereich, ein zusätzlicher Balkon sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Ergänzt wird das Angebot durch einen Aufzug und einen eigenen Kellerraum, der praktische Abstellmöglichkeiten bietet.

Die Wohnanlage befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbbauzins

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

beträgt 1.291,36 €. Das Erbbaurecht besteht bis zum Jahr 2070.

Die ruhige und grüne Wohnlage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an das Düsseldorfer Stadtgebiet. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenso schnell erreichbar wie die Autobahnen A46 und A59. Der nahegelegene Elbsee und der Unterbacher See bieten darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Beim Betreten des Penthouses empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus sich die Wohnung in den weitläufigen Wohn- und Essbereich öffnet. Dieser bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für individuelle Einrichtungsideen und unterschiedliche Wohnbereiche. Der integrierte Kamin sorgt dabei für eine behagliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die direkt angrenzende, außergewöhnlich großzügige Dachterrasse. Mit ihren vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet sie reichlich Platz für einen Lounge-Bereich, einen großen Esstisch oder eine gemütliche Grillecke – und schafft damit einen besonderen Rückzugsort unter freiem Himmel.

In der Küche findet die Einbauküche viel Arbeits- und Stauraumflächen. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Zwei Badezimmer komplettieren das Raumangebot: Eines ist mit einer Badewanne, das andere mit einer Dusche ausgestattet. Beide Bäder verfügen über Oberlichter, die für natürlichen Lichteinfall und zusätzliche Belüftungsmöglichkeiten sorgen.

Der eigene Tiefgaragenstellplatz ermöglicht komfortables und wettergeschütztes Parken. Ein separater Kellerraum bietet darüber hinaus zusätzlichen Stauraum.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen das Penthouse vor Ort.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_3246 |
| **PLZ:** | 40599 |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Penthouse |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 410.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | Die Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 127 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 4 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 2 |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1975 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | D |
| **Energieverbrauch:** | 125 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 29.02.2028 |

## Lage

Hassels ist ein Stadtteil im Düsseldorfer Süden mit rund 19.000 Einwohnern. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Bebauungsstruktur und seine naturnahe Umgebung aus. Großzügige Grün- und Waldflächen prägen das Umfeld und tragen zu einem hohen Freizeit- und Erholungswert bei.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten ergeben sich insbesondere durch die Nähe zum Eller Forst, Hasseler Forst und Benrather Forst sowie zum Unterbacher See. Die weitläufigen Grün- und Waldgebiete laden zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Aktivitäten im Freien ein. Auch Sportbegeisterte finden in Hassels verschiedene Angebote. Der Turnerbund Hassels bietet beispielsweise ein vielseitiges Sportprogramm. Darüber hinaus gehört die traditionelle Maikirmes der St. Antonius Schützenbruderschaft Düsseldorf-Hassels zu den regelmäßigen Veranstaltungen im Stadtteil.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote und verschiedene medizinische Einrichtungen ergänzen die Infrastruktur und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch das Bildungsangebot ist vielfältig. In Hassels befinden sich drei Grundschulen, die Freie Christliche Gesamtschule, das Freie Christliche Gymnasium sowie die LVR-Karl-Tietenberg-Schule mit dem Förderschwerpunkt Sehen.

Hassels verfügt zudem über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahe gelegenen

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Autobahnen A46 und A59 sowie verschiedene öffentliche Verkehrsmittel sind die Düsseldorfer Innenstadt, die umliegenden Stadtteile und benachbarte Städte gut erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht Hassels zu einem attraktiven Wohnstandort im Düsseldorfer Süden.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 126,98 m²
- Gepflegte, 1975 erbaute Wohnanlage mit insgesamt 156 Wohneinheiten
- Erbpachtgrundstück mit 1.291,36 € jährlicher Pacht und Laufzeit bis 2070.
- Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse
- Weitläufige Dachterrasse mit Blick in die begrünte Wohnanlage
- Kamin im Wohnbereich
- Geräumige Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Zusätzlicher Balkon mit ruhiger Ausrichtung
- 1 Badezimmer mit Badewanne und Deckenfenster (Oberlicht)
- 1 Badezimmer mit Dusche und Deckenfenster (Oberlicht)
- Kellerabteil
- Aufzug vorhanden
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Hausgeld inkl. Rücklage: 849,22 € monatlich für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz
- Rücklage: 255,80 € monatlich für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz
- Sauna und Fitnessraum in der Anlage
- Zentrales Gas-Heizsystem
- Warmes Wasser über Durchlauferhitzer

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com