



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Schicke sanierte Eigentumswohnung zur  
Kapitalanlage in gefragter Lage!**

**Objekt-Nr.:**

**20023-K230701**

# Wohnung zum Kauf

in 40489 Düsseldorf





## Details

Vermietet

Gartennutzung

Wasch/Trockenraum

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

**228 €**

Wohnfläche (ca.)

**58 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Etage

**3**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1966**

Stellplatzpreis (Garage)

**15.000 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche**

Boden

**Laminat**

## Beschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 32 Wohneinheiten, im Haus selbst befinden sich 16 Wohnungen.

Die Häuser wurden als Teil eines Mehrfamilienhaus-Ensembles Mitte der 60er Jahre erbaut und liegen an einer Tempo-30-Zone. Der Rhein, die Kaiserswerther Seen und die Haltestelle der U-Bahn Linie 79 sind fußläufig erreichbar.



Sehr gut aufgeteilt, präsentiert sich diese Immobilie nach der vollständigen Renovierung im Jahr 2020 in moderner Optik.

Die großzügig bemessene Küche bietet auch Platz für einen Esstisch, das Wohnzimmer ist durch die großen Fensterelemente sehr hell und freundlich.

Die Loggia bietet ausreichend Platz und Weitblick für entspannte Stunden.

Das Schlafzimmer und das Badezimmer liegen im hinteren Teil der Wohnung.

Das Badezimmer wurde bei der Renovierung mit einer großen bodentiefen Dusche versehen.

In der gesamten Wohnung ist ein moderner Laminatboden verlegt.

Die Wohnung ist seit ca. 3 Jahren vermietet.

Mitverkauft wird eine Einzelgarage im Garagenhof auf der gegenüberliegenden Straßenseite (zzgl. EUR 15.000,00).

Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre der Mieter keine aktuellen Fotos im bewohnten Zustand zur Verfügung stellen können.

Fazit: Eine gut vermietete moderne Immobilie mit Mietsteigerungspotential.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular!

## **Ausstattung**

- Laminatböden (2020)
- Elektrik erneuert (2020)
- Bad mit großer bodengleicher Dusche (2020)
- neue Heizkörper (2020)
- Loggia
- große Küche
- großes Kellerabteil
- Wasch-/ Trockenraum
- Gemeinschaftsgartenflächen

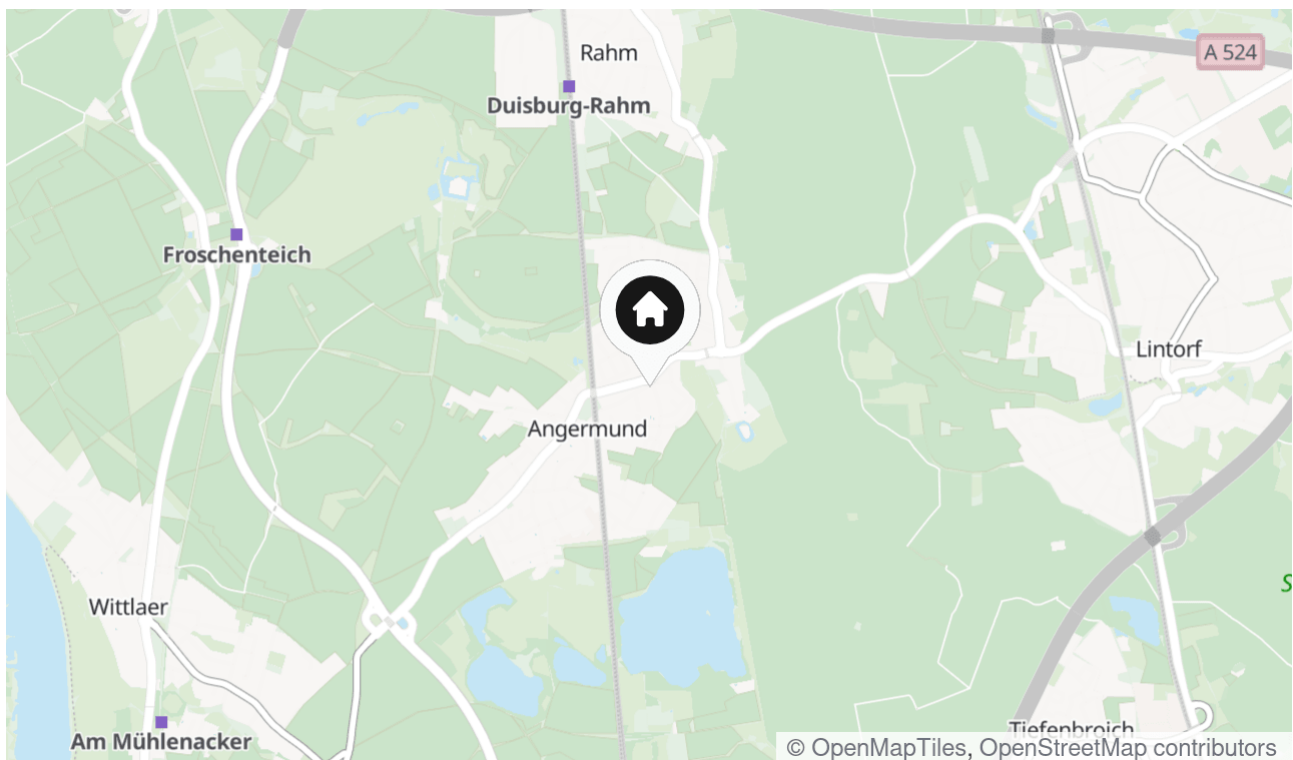
## Lage & Umgebung

40489 Düsseldorf

Kaiserswerth ist ein ruhiger Vorort mit dörflichem Ambiente in idyllischer Rheinlage. Die kopfsteingepflasterten Straßen sind von Barockgebäuden gesäumt, in denen sich heute u.a. Boutiquen und Geschenkeläden befinden. Die bekannteste Sehenswürdigkeit ist die Ruine der Kaiserpfalz, einer Burganlage aus dem 12. Jahrhundert, die zahlreiche Touristen anlockt. Zahlreiche Cafés und Biergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind durch die hervorragende Lage fußläufig zu erreichen.

Durch die sehr gute Infrastruktur durch Kindergärten, Schulen (Grundschule, 2 Gymnasien und die Internationale Schule), Sportvereine, Apotheken und Ärzte zählt Kaiserswerth zu den begehrtesten Wohnlagen in Düsseldorf.

Sehr gute Verkehrsanbindungen mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nähe zum Flughafen unterstreichen zusätzlich die Attraktivität des historischen Stadtteils. Die Kunst-, Sport- und Kulturwelt Düsseldorfs garantieren zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**111,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Gültig bis

**12.12.2027**





Vorderansicht



Vorderansicht



Aussicht vom Balkon



Garagenhof





Rasenflächen hinter dem Haus



Grundriss



## Kontakt

### **mahlmann thiele immobilien gmbh**

Kreuzbergstr. 3

40489 Düsseldorf

Telefon: 0211-4022000

E-Mail: [info@mahlmann-immobilien.de](mailto:info@mahlmann-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Tanja S. Thiele

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

