



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Düsseldorf-Düsseltal!
Familienfreundliche Balkon-Wohnung
mit Gartenblick!**

Objekt-Nr.:

63615-9490



Wohnung zum Kauf

in 40239 Düsseldorf - Düsseltal





Details

Provisionspflichtig

Hausgeld

885 €

Käuferprovision inkl. USt.

2.38 %

Wohnfläche (ca.)

188,98 m²

Zimmer

6

Kategorie

Gehoben

Etage

1

Anzahl Etagen

3

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Wohneinheiten

6

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1962

Stellplatzpreis (Garage)

28.000 €

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Anfang der 1960er. Ihre Wohnung erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrstuhl. Sie erstreckt sich über die ganze Etage, mit einem Balkon über die gesamte Hausbreite (Süd-Ost-Ausrichtung mit Blick zum Garten), sodass dieser Zugang nicht nur vom Wohnzimmer, sondern auch vom Schlaf- und Arbeitszimmer hat.

Vom Eingangsbereich führen Türen in das Wohn-Esszimmer, das Arbeitszimmer, das Gäste-WC und die Küche, die zudem Zugang zum Essbereich hat.



Ein weiterer Flur führt zum Schlaftrakt mit zwei potenziellen Kinderzimmern, die zur Straßenseite liegen, einem Dusch- und einem Wannenbad sowie einem separaten WC und dem Schlafzimmer (zur Gartenseite). Und Sie werden es genießen: Hier haben Sie viel Grünblick und eine Ruhe, die man innerstädtisch nicht erwartet!

Optional können Sie eine in das Haus integrierte Garage für EUR 28.000,00 erwerben. Vor der eigenen Garage parken die Wohnungseigentümer ein zweites KFZ.

Ebenso ist es zusätzlich möglich, eine Mansarde für EUR 24.000,00 zu erwerben, die, wenn auch keine Wohnfläche, zuvor als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt wurde und sogar über eine Dusche und ein Waschbecken verfügt

Sie finden beides gut? Als Paket können Garage und Mansarde für EUR 50.000,00 erworben werden.

Natürlich gehört zur Wohnung ein Kellerraum, in dem Sie (fast) alles das abstellen können, was Sie nicht täglich benötigen.

Ausstattung

Die Wohnung wird Ihnen in gepflegtem Zustand übergeben.

Und immer, wenn man umzieht, wird man eine Wohnung nach seinen Wünschen gestalten. Bäder und Gäste-WCs sind etwas in die Jahre gekommen. Auch kann man überlegen, mit wenig Mitteln eine Wand zu setzen, um aus einem Zimmer wieder zwei zu machen. Der Optik wegen wurde z.T. Bodenbelag nur provisorisch verlegt, sodass Sie weiteren Gestaltungsspielraum haben.

Beheizt wird über eine Gaszentralheizung (Bj. 2020), die auch das warme Wasser erzeugt. Die Fenster sind isolierverglast.

Auch die Eigentümergemeinschaft hat Pläne, das Haus fit für die Zukunft zu machen. Hierzu gehören die Dachreparatur, Investitionen in Balkone und Keller, deren Kosten durch die genannte Aufstockung der Rücklage gedeckt werden sollen.

Eckdaten des Energieausweises:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 16.09.2021 bis 15.09.2031

Endenergieverbrauch Wärme: 226.67 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

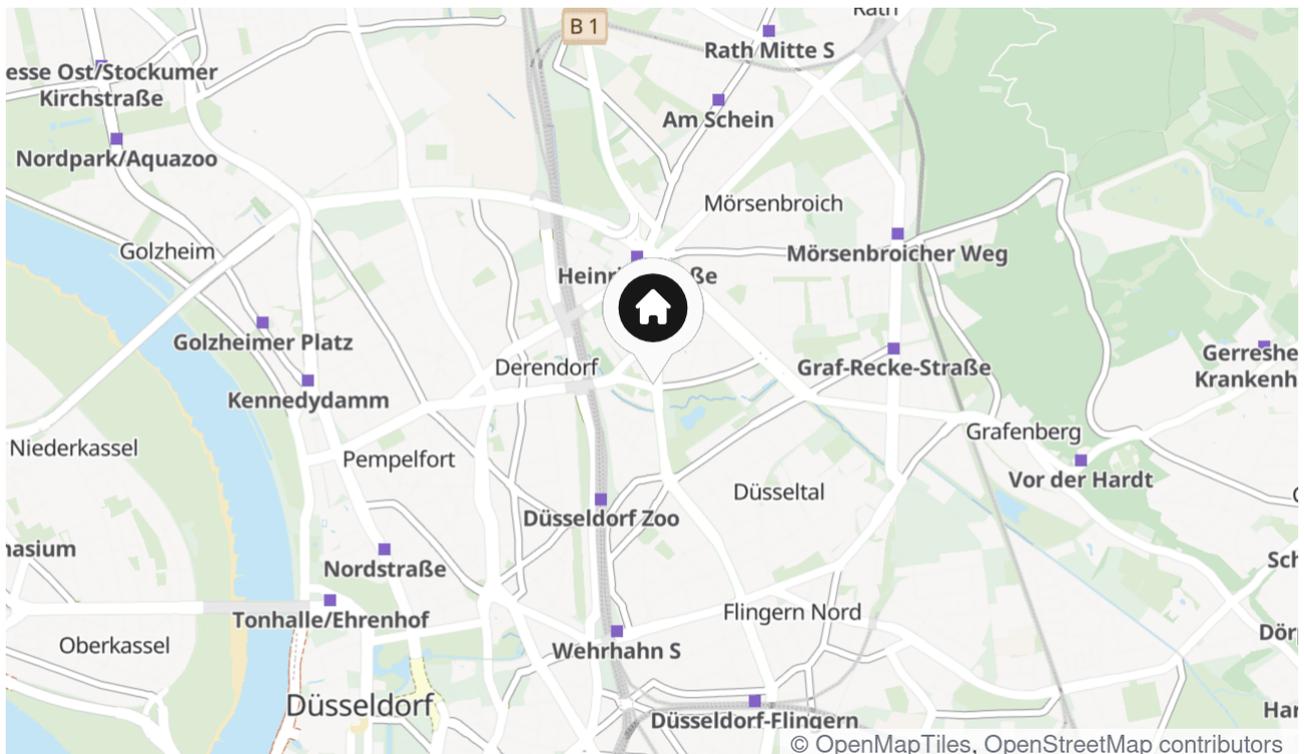
Energieeffizienzklasse: G

Baujahr: 1962

Lage & Umgebung

40239 Düsseldorf - Düsseltal

Ihr neues zu Hause liegt in zentraler Lage im höchst beliebten Düsseldorfer Düsseltal, und zwar genau gegenüber des großen und wunderschönen Zooparks (früher mal ein Zoo), der zu Spaziergängen im Grünen und zum Spielen für Kinder einlädt. Von hier aus ist alles schnell erreichbar: die Rethelstraße mit den besten Einkaufsmöglichkeiten, der Grafenberger Wald und die Düsseldorfer Innenstadt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Zum Golfplatz ist es nicht weit, die Tennisvereine sind noch näher und Schlittschuhlaufen kann man an der berühmten Brehmstraße. Über das Mörsenbroicher Ei haben Sie schnellen Zugang zu verschiedenen Autobahnen in Richtung Essen, Krefeld, Mönchengladbach und Köln. Die von alten Kastanien gesäumte Graf-Recke-Straße mit ihren sehr breiten Fußgängerbereichen startet am Brehmplatz und endet am Grafenberger Wald. Auf diesem Weg liegen auch verschiedene Schulen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

226,67 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

15.09.2031





Süd-Ost-Balkon mit Grünblick



gepflegtes Treppenhaus



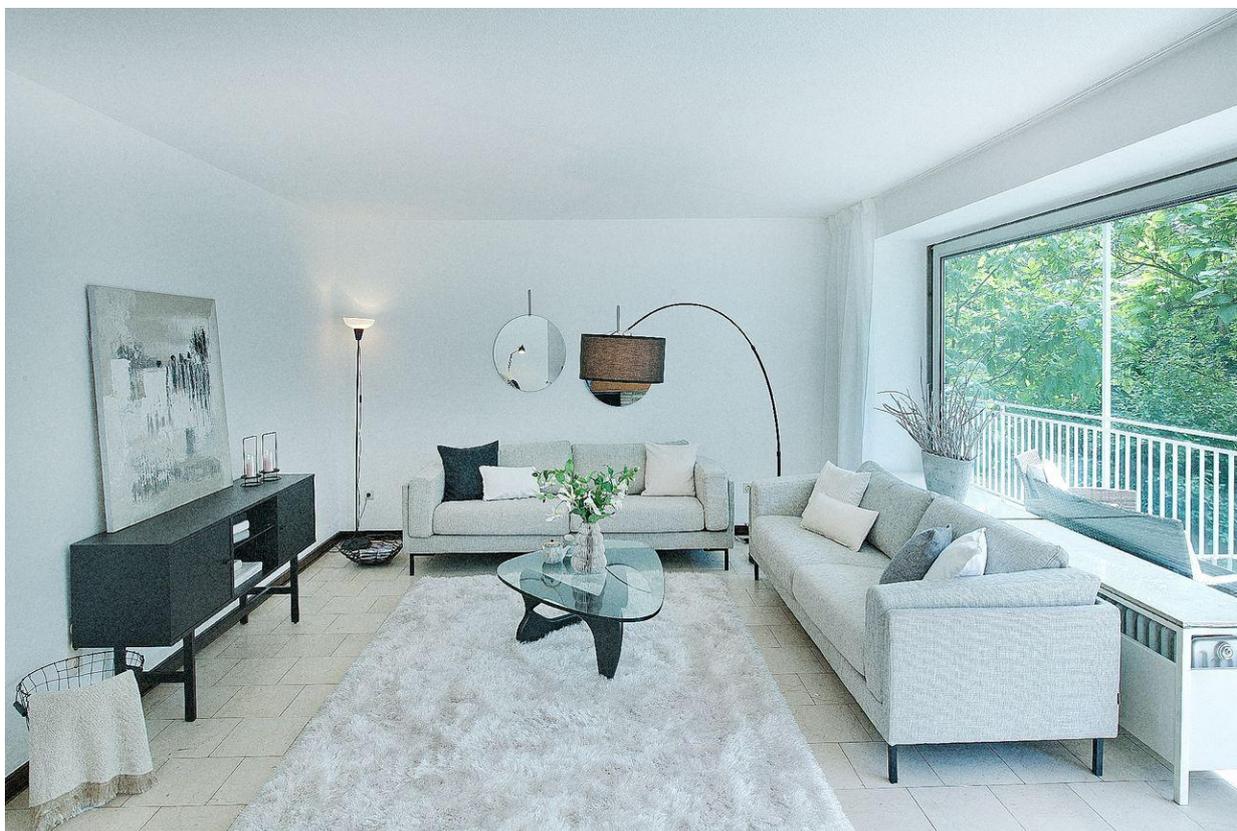
Aufzug



großzügiges Entrée



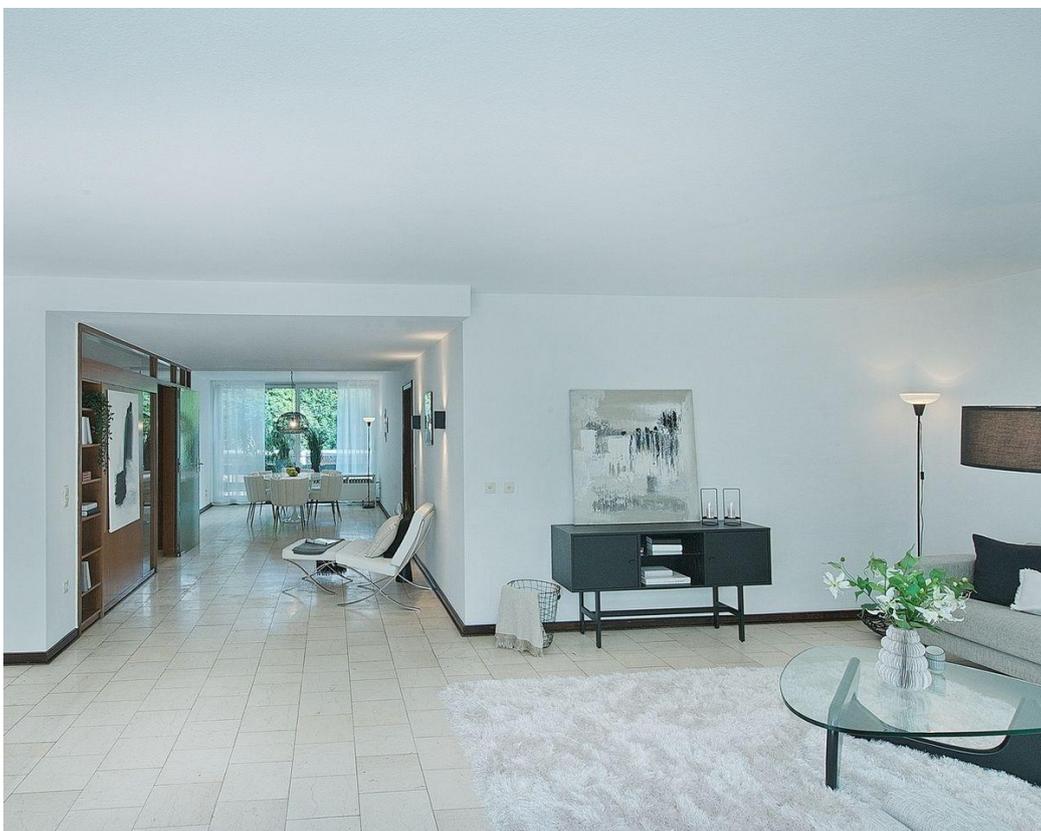
Blick Essbereich zum Wohnzimmer



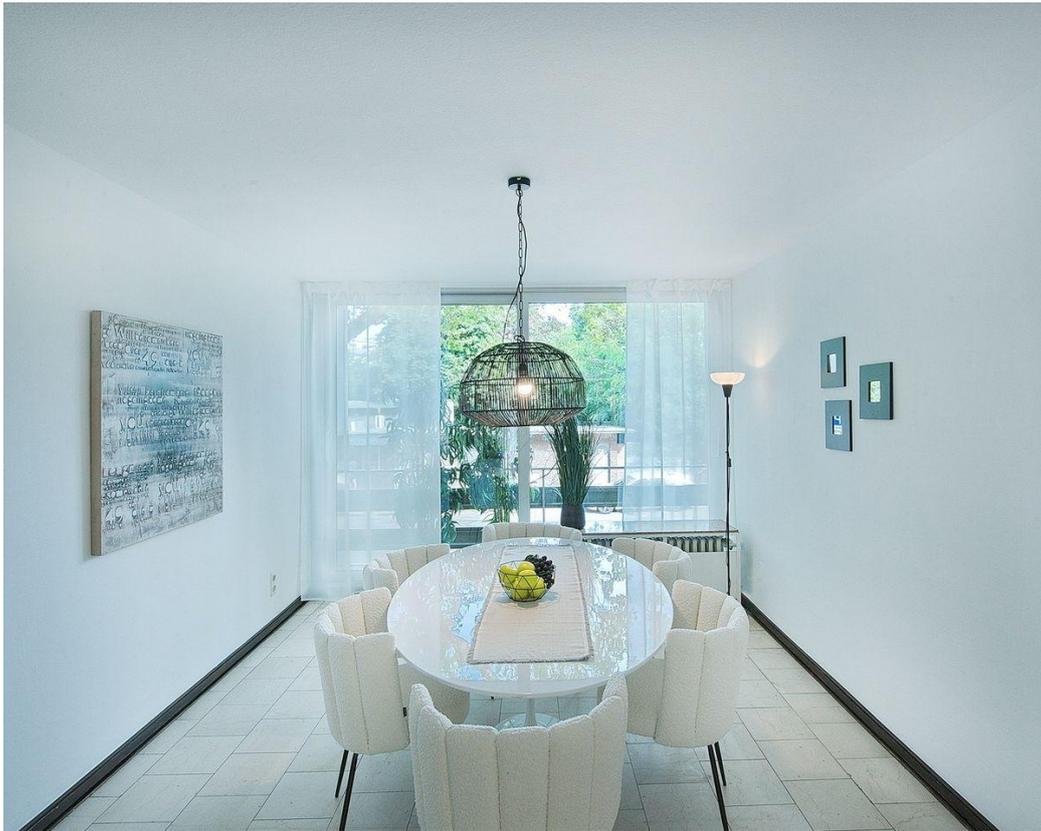
Wohnbereich mit Balkon (und Kamin)



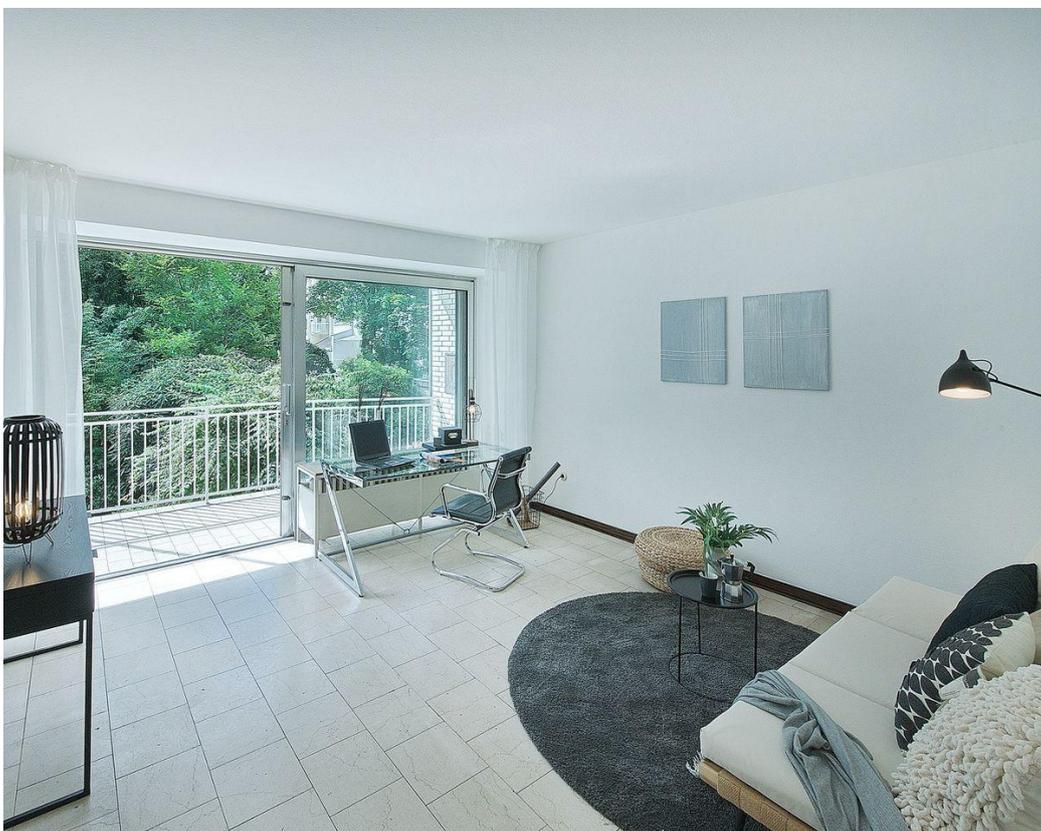
Balkonblick



Blick Wohnzimmer zum Essbereich



Essbereich



Büro



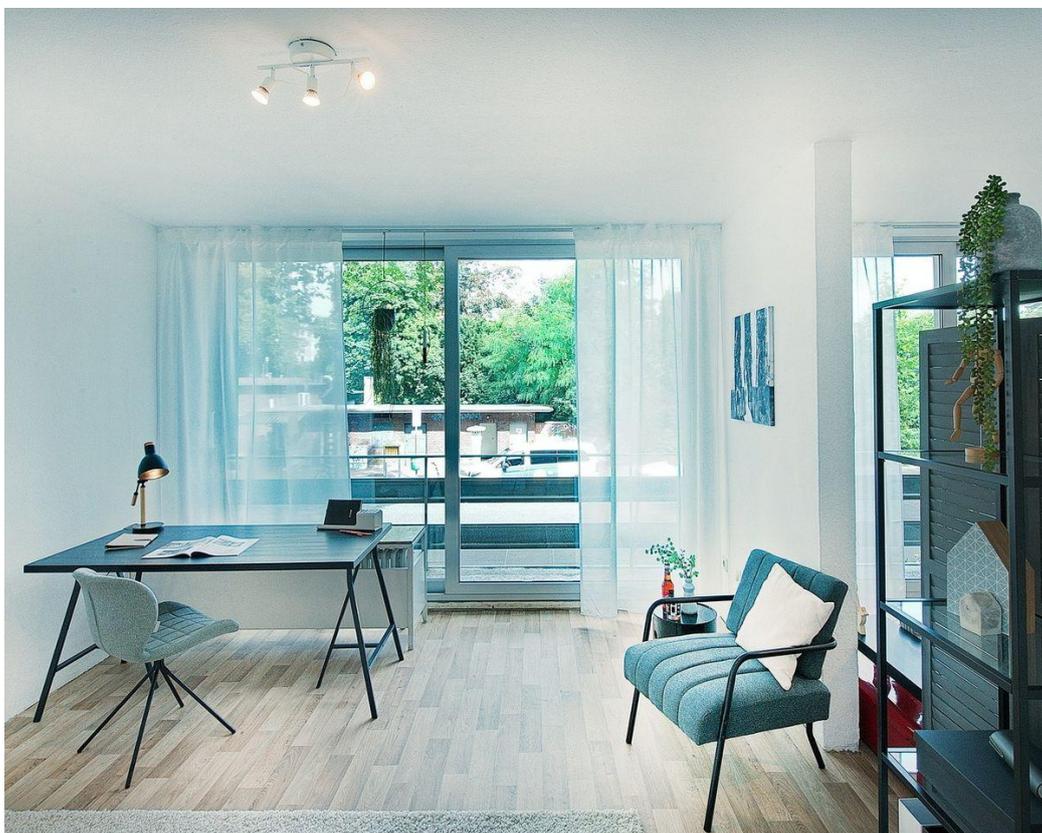
Blick Büro zum Wohnzimmer



Küche



Flur



Kinderzimmer 1



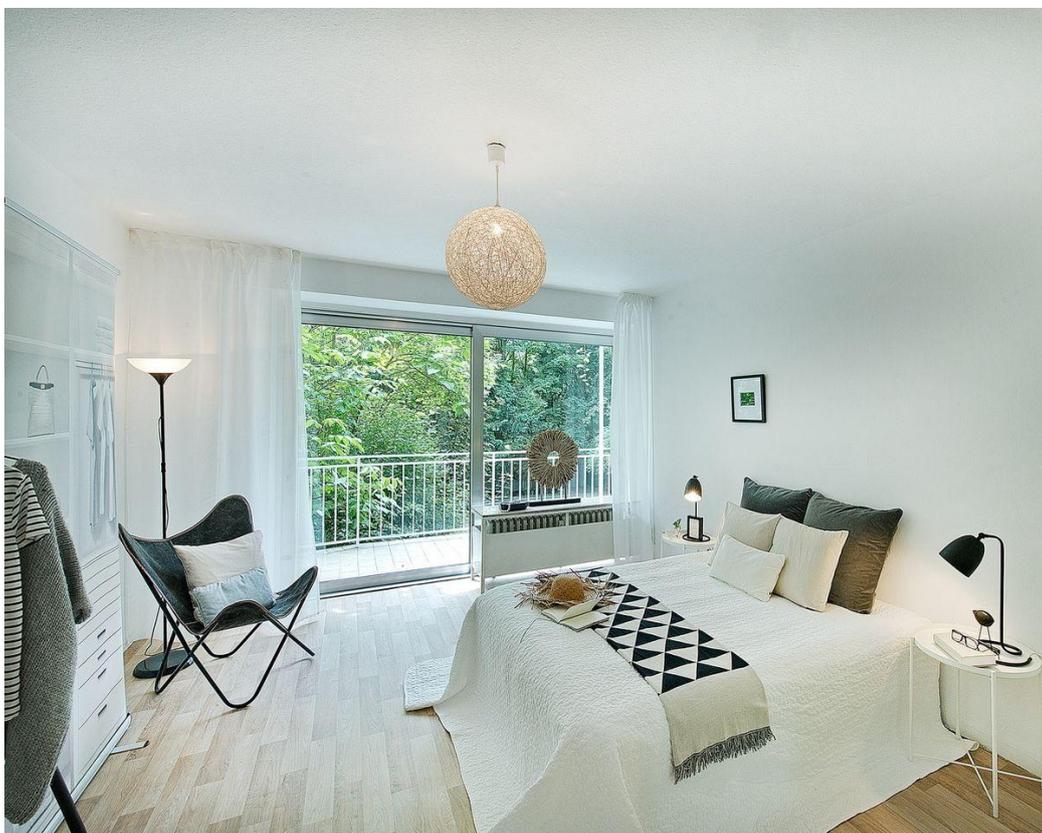
Kinderzimmer 2



Duschbad



Wannenbad



Schlafzimmer



Kontakt

Fischer-Sturm Immobilien GmbH und Co. KG

Berliner Allee 55

40212 Düsseldorf

Telefon: 0211-60101069

E-Mail: info@fischer-sturm-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Gero Fischer

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

