



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **Renovierungsbedürftiger Rohdiamant mit Balkon, Stellplatz und Aufzug**

**Objekt-Nr.:**

**20017-3186**



# Wohnung zum Kauf

in 40595 Düsseldorf





## Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Wasch/Trockenraum

Hausgeld

**362 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**79 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Etage

**4**

Anzahl Etagen

**8**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Wohneinheiten

**48**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1966**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**10.000 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Parkett**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde etwa 1966 in massiver Bauweise und insgesamt 8 Vollgeschossen errichtet. Sie erreichen die Wohnung bequem über einen Aufzug. Die Wohnung verfügt über ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon mit einem tollen Ausblick.



Von der Diele aus gelangen Sie in das etwa 26 m<sup>2</sup> große, geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang auf den Balkon. Von hier aus bietet sich ein herrlicher Blick über den gemeinschaftlichen Garten und ins Grüne. Die ebenfalls von der Eingangsdielen aus erreichbare Küche ist mit etwa 9,5 m<sup>2</sup> ausreichend groß. Die maßangefertigte Einbauküche mit Einbaugeräten (Backofen, Kochfeld, Mikrowelle, Dunstabzug, Geschirrspüler, Waschmaschine kann übernommen werden und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Vom Wohnzimmer erreicht man über einen kleinen Flur die beiden Schlafzimmer und das Bad. Das Hauptschlafzimmer ist mit etwa 17 m<sup>2</sup> ausreichend groß, das zweite Schlafzimmer mit etwa 10 m<sup>2</sup> eignet sich als Kin-der-/ Gästezimmer oder als Büro. Wohn- und Schlafzimmer sind mit Echtholzparkett ausgestattet, in Küche und Badezimmer befinden sich Fliesenböden. Das innenliegende Badezimmer bietet eine Wanne.

Ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage runden diese Angebot ab.

Fazit: Diese Dreizimmerwohnung mit interessantem Grundriss bietet viel Potenzial. Ob Familie mit einem Kind, Paare oder auch Singles! Mit einigen notwendigen Renovierungsmaßnahmen kann eine moderne Wohnung mit großzügigem Balkon, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz in ruhiger, grüner Wohnlage am Stadtrand mit einer soliden Infrastruktur und guter Anbindung an die Innenstadt und umliegende Gebiete entstehen.

## **Ausstattung**

- ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- großzügiger Balkon mit tollem Blick ins Grüne
- Parkettfußboden
- innenliegendes Badezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Aufzug
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fernwärme (inkl. Warmwasseraufbereitung)
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftsgarten
- und vieles mehr....

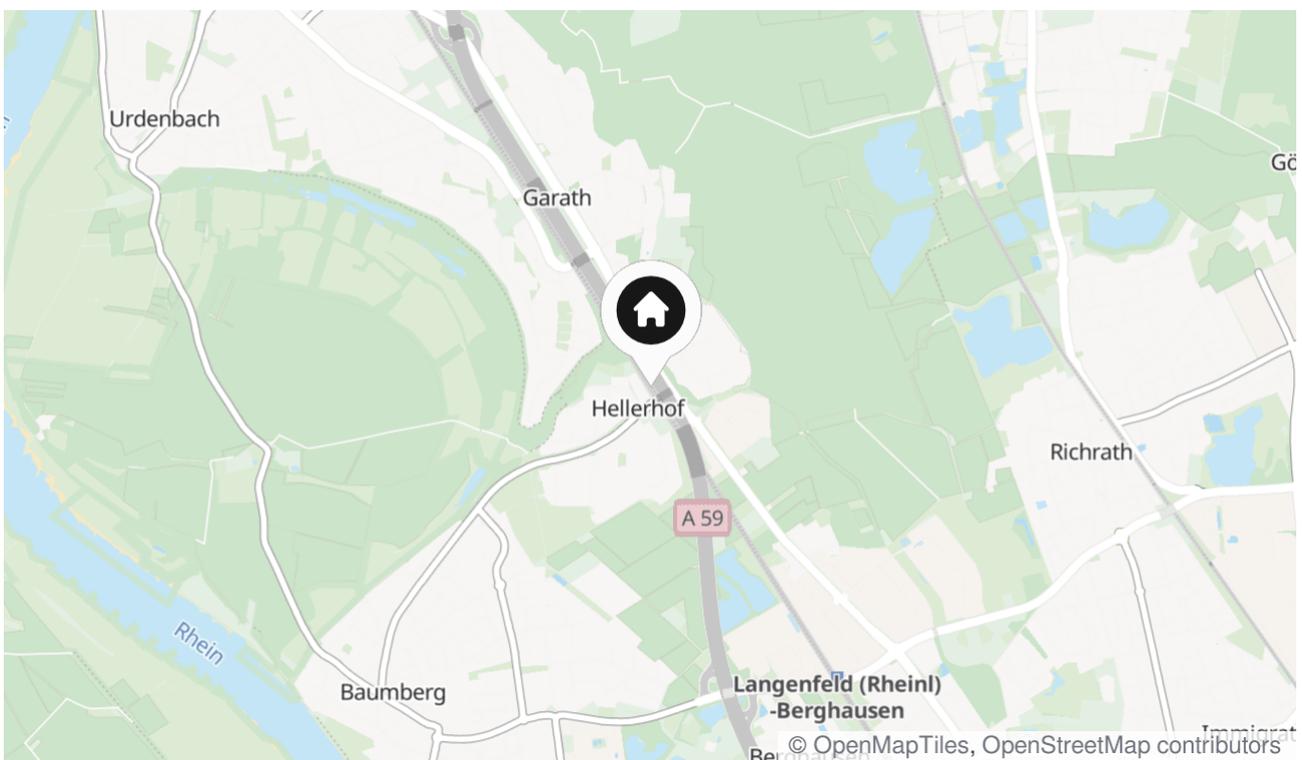
## Lage & Umgebung

40595 Düsseldorf

Die Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Düsseldorf Garath. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien sowie die S-Bahn-Linien S6 und S68 sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch der nächste Autobahnanschluss ist schnell erreicht.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Einkaufszentrum sowie mehrere Bäckereien, Restaurants und Cafés. Auch der tägliche Bedarf wird durch nahegelegene Supermärkte, Modegeschäfte und Apotheken gedeckt. Für Familien gibt es in der Nähe diverse Bildungseinrichtungen, darunter eine Grundschule nur wenige Gehminuten entfernt.

Zudem bietet die Umgebung reichlich Grünflächen (u. a. Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämpfe), die zur Erholung einladen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



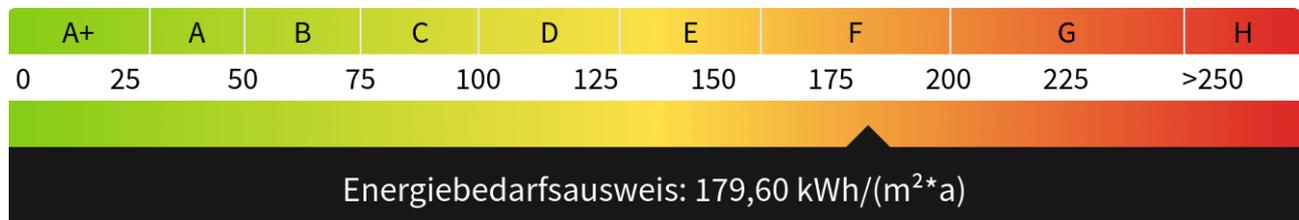
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**179,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Fernwärme**

Wesentlicher Energieträger  
**Fernwärme**

Gültig bis  
**22.11.2030**





Außenansicht



Außenansicht



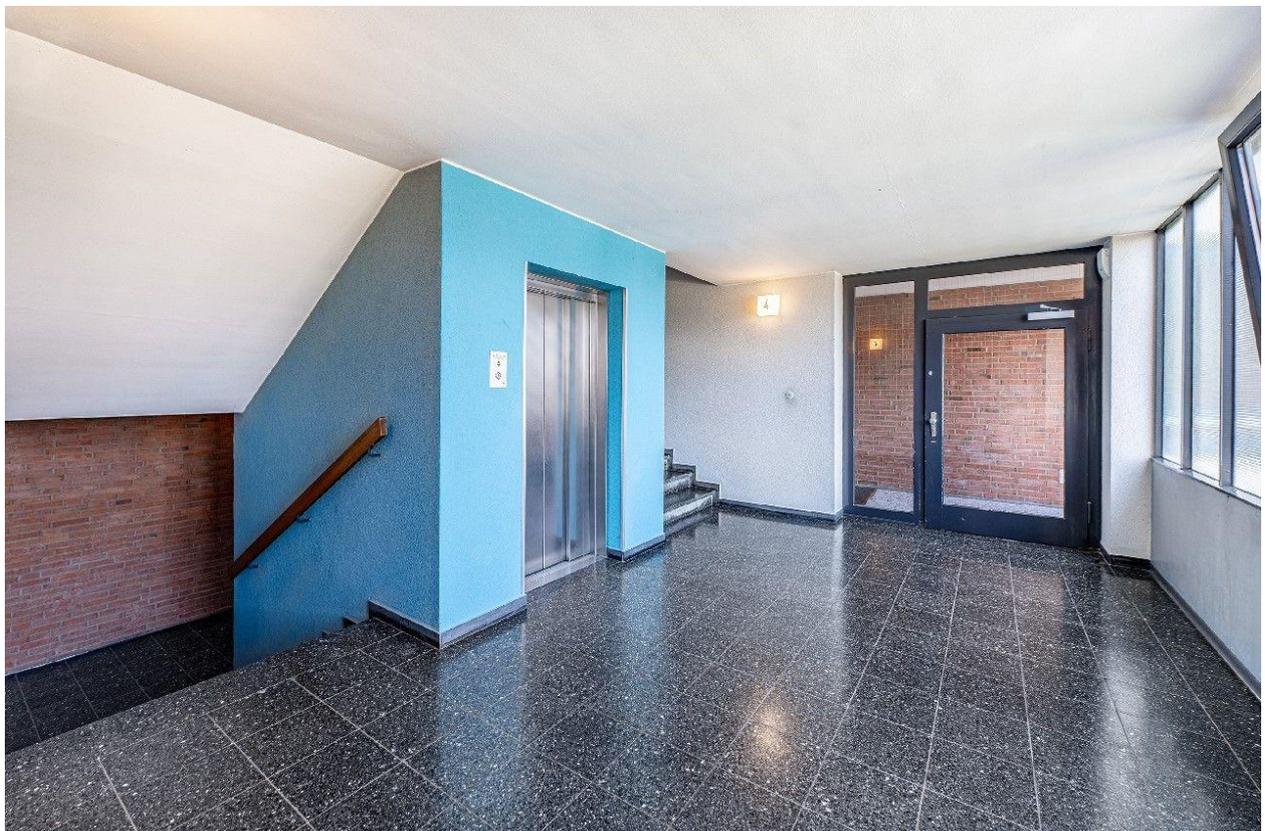
Außenansicht



Hauseingang



Außenansicht



Aufzug



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Blick vom Balkon



Küche



Küche



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Außenansicht



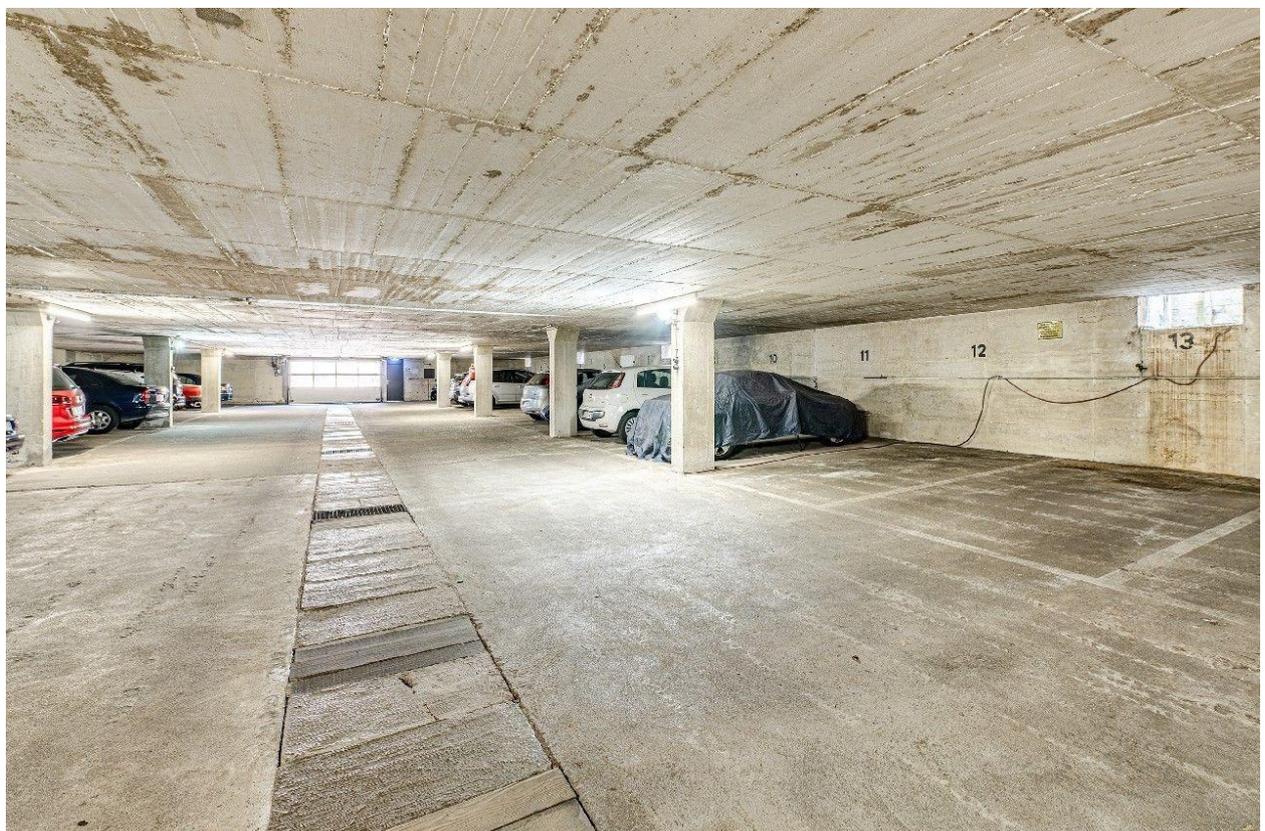
Außenansicht



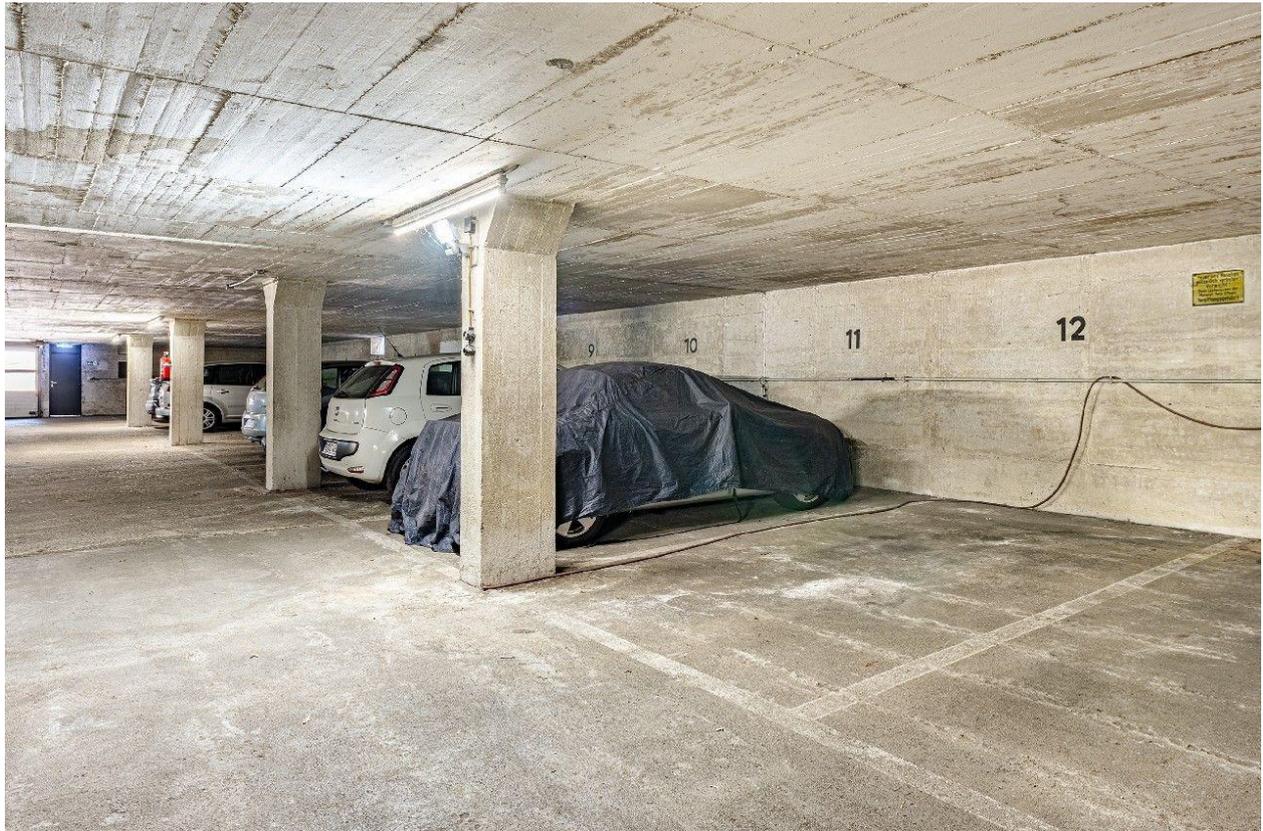
Außenansicht



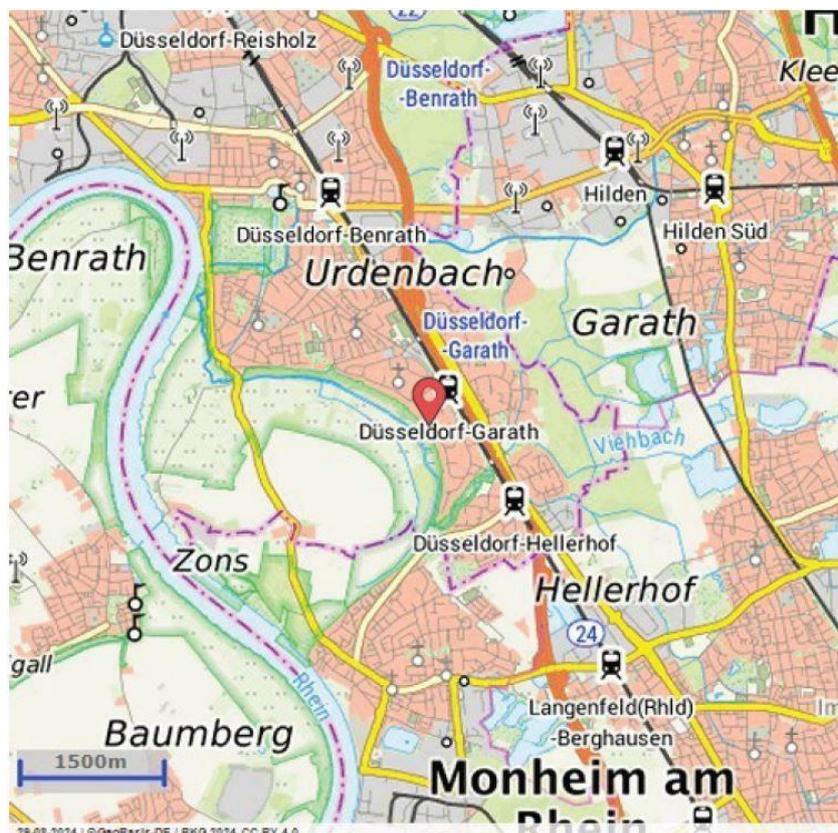
Einfahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Tiefgarage



Karte



## Kontakt

### **PB Immobilien GmbH**

Küllenhahner Str. 9

42349 Wuppertal

Telefon: 0202-4690077

E-Mail: [anfrage@pb-immo.de](mailto:anfrage@pb-immo.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Peter Bornewasser

### **Impressum**

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

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

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

